

TOISEN MAALLA OLEVAN RAKENNUKSEN OMISTAJAN
SIVULLISSUOJA – kolme tyypitapausta

Emilie Saari (0276478)
Pro gradu -tutkielma
Lapin Yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta
Esineoikeus
Huhtikuu 2015

Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta
Työn nimi: Toisen maalla olevan rakennuksen omistajan sivullissuoja – kolme tyyppitapausta
Tekijä: Emilie Saari
Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Esineoikeus
Työn laji: Tutkielma <input checked="" type="checkbox"/> Laudaturtyö <input type="checkbox"/> Licensiaatintyö <input type="checkbox"/> Kirjallinen työ <input type="checkbox"/>
Sivumäärä: X + 90
Vuosi: Kevät 2015
<p>Tiivistelmä: Toisen maalla olevan rakennuksen omistajan asema suhteessa maapohjan omistajan velkoihin ja seuraajiin on paikoin epäselvä. Tämä tutkielma tarkastelee toisen maalla olevan rakennuksen omistajan sivullissuojaa kolmessa yleisimmässä tapauksessa. Tarkoituksena on perehtyä etenkin rakennuksen omistajan suojan tarpeeseen sekä sen riittävyyteen vallitsevan oikeustilan mukaan.</p> <p>Tutkielmassa esitetään muun ohella seuraavia näkökohtia: maakaassa tehtyjen valintojen taustalla vaikuttaa vahvasti ajatus omistussuhteiden selkeydestä ja pysyvyydestä. Sama ajatus heijastuu tavanomaisoikeudellisista ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevista säännöistä, jotka määrittelevät kiinteistön ulottuvuutta ja joista ei voi sopimuksin poiketa. Maanvuokraoikeuden nojalla kiinteistölle rakennetut rakennukset tulevat vuokramiehen omistukseen. Tätä käyttöoikeuden ja rakennuksen luomaa kokonaisuutta suojataan vahvasti, sillä se asetetaan pitkälti samaan asemaan kiinteistön omistusoikeuden kanssa. Tilanteessa, jossa kiinteistöllä jo oleva, muuhun kuin elinkeinotoimintaan tarkoitettu rakennus luovutetaan vuokramiehelle, luovutus ei ole siitä tietämättömiin sivullisiin nähden sitova. Ongelman tuottaa myös elinkeinotoiminnassa käytössä olevan, vuokramiehelle luovutetun rakennuksen omistusoikeuden kirjaaminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin vain parhaalle etusijalle varsinaisen käyttöoikeuden saattaessa jäädä olennaisesti huonommalle etusijalle.</p> <p>MK 14:4.1,1:n mukaan elinkeinotoiminnassa käytettävää, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus saadaan kirjata, jos esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin taikka vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella. Lainkohdan todetaan palvelevan parhaiten rahoitusleasing-järjestelyn rahoittajaosapuolta tilanteessa, jossa järjestelyn kohteena on tavanomainen irtain esine, ei niinkään rakennus. Sale and lease back -järjestelyn osalta kyseinen kirjaus ei ole mahdollinen lähinnä järjestelyn vakuusluovutusta lähentelevän luonteen takia.</p> <p>Puolison maalle yhteisesti rakennetun osaomistaja B:n osuus rakennuksesta ei perinteisesti omaksutun linjan mukaan tule kiinteistökiinnityksen piiriin silloin, kun B on panttisuhteeseen nähden ulkopuolinen. Hänen asemansa on vahvasti suojattu sekä kiinteistön omistajan seuraajia että velkojia kohtaan. Kun rakennuksen ja maapohjan kokonaisuutta halutaan käyttää pätevänä vakuutena, tarkoituksenmukaisena vaihtoehtona ei pidetä B:n rakennusta koskevan omistusoikeuden kirjaamismahdollisuuden myöntämistä. Sen sijaan kokonaisuuden panttaamisen todetaan tapahtuvan parhaiten järjestämällä maapohjan omistussuhteet rakennusta koskevia omistussuhteita vastaaviksi. Myöskään käyttöoikeuden perustamista kiinteistön omistajalle itselleen ja tämän puolisolle ei nähdä käyttökelpoisena vaihtoehtona siitä huolimatta, että tämä on ainakin jollain tasolla hyväksytty oikeuskäytännössä.</p>
Avainsanat: maanvuokraoikeus, kirjaaminen, sale and lease back, toisen maalla oleva rakennus, maakaari
Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön <input checked="" type="checkbox"/>
Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi <input checked="" type="checkbox"/>
Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi <input checked="" type="checkbox"/>

SISÄLLYS

SISÄLLYS	III
LÄHTEET	V
OIKEUSTAPAUKSET	IX
LYHENNYKSET	X
1 JOHDANTO	1
1.1 Tutkielman tavoitteet ja aiheen rajausta	1
1.2 Tutkimusmenetelmät ja -aineisto	1
1.3 Rakenne	2
2 OMISTUSSUHTEIDEN SELKEYS JA PYSYVYYS MAAKAAREN TAUSTAPERIAATTEENA	4
2.1 Maakaaren tavoitteet	4
2.2 Vakuusluovutusten kieltä	4
2.3 Kirjaamisjärjestelmä	8
3 ESINEEN AINESOSA JA TARPEISTO	10
3.1 Mitä ainesosa- ja tarpeistosuhteella tarkoitetaan?	10
3.2 Ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyminen ja lakkaaminen	10
3.3 Ainesosa- ja tarpeistosuhteen käytännön merkitys ja oikeusvaikutus	12
3.4 Ruotsin oikeus	14
3.5 Saksan oikeus	16
3.6 Aksessiosaanto	17
3.7 Rakennus kiinteistön ainesosana	18
3.7.1 Lähtökohtana rakennuksen kuulumisen kiinteistöön	18
3.7.2 Erityistilanteita	19
4 RAKENNUKSEN OMISTAMINEN MAANVUOKRAOIKEUDEN NOJALLA	21
4.1 Maanvuokraoikeudesta yleisesti	21
4.2 Rakennus maanvuokraoikeuden ainesosana	22
4.3 Julkisuusperiaatteen toteutuminen	25
4.3.1 Erityisistä oikeuksista yleisesti	25
4.3.2 Maanvuokraoikeuden kirjaaminen erityisenä oikeutena	26
4.4 Maanvuokraoikeuden haltijan sivullissuoja	28
4.4.1 Sivullissitovuudesta yleisesti	28
4.4.2 Suoja kiinteistön myöhempää luovutuksensaajaa vastaan	29
4.4.3 Suoja kaksoisluovutustilanteissa	30
4.4.4 Saantosuoja	31
4.4.5 Suoja kiinteistön omistajan ulosotossa	32

4.4.6	Suoja kiinteistön omistajan konkurssissa.....	36
4.5	Laitoskiinnityksen haltijan asema vuokrasuhteen päättyessä.....	37
4.6	Kirjaamisvelvollisuuden laiminlyönnin oikeusvaikutukset	38
4.7	Ruotsin oikeus	39
4.8	Saksan oikeus	40
4.9	Yhteenveto.....	41
5	ELINKEINOTOIMINNASSA KÄYTETTÄVÄ RAKENNUS.....	42
5.1	Kirjaamiskelpoisuus MK 14:4.1,1:n mukaan.....	42
5.2	Millainen rakennus voi olla kirjauksen kohteena?	43
5.3	Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdosta	45
5.4	Rahoitusleasing	46
5.5	MK 14:4.1,1:n mukaisen oikeuden sivullissitovuus	48
5.6	Sale and lease back -sopimusjärjestelyn kirjaamiskelpoisuus.....	49
5.6.1	KKO 2014:36	50
5.7	Ruotsin oikeus	56
5.8	Saksan oikeus	57
5.9	Yhteenveto.....	58
6	PUOLISON MAALLA OLEVA YHTEINEN RAKENNUS	60
6.1	Ongelmasta yleisesti.....	60
6.2	Ainesosasuhte vai ei?	62
6.3	B:n asema A:n konkurssissa.....	63
6.4	B:n asema A:n ulosotossa.....	67
6.5	Kiinteistöpanntivelkojan asemasta lähemmin	69
6.6	Ratkaisuvaihtoehtoja	71
6.6.1	Maapohjan osan luovuttaminen B:lle.....	71
6.6.2	Puolison suostumuksen merkitys	72
6.6.3	B:n oikeuden kirjaamismahdollisuus <i>de lege ferenda</i>	74
6.6.4	Maanvuokrasopimus A:n ja B:n hyväksi	77
6.7	Yhteenveto.....	80
7	RUOTSIN OIKEUS – BYGGNADER PÅ ANNANS MARK.....	80
8	SAKSAN OIKEUS – GEBÄUDE AUF FREMDEN GRUND UND BODEN	82
9	KANSAINVÄLINEN OIKEUS	84
10	JOHTOPÄÄTÖKSET.....	87

LÄHTEET

Al Shakarchi, Fatima: Byggnad på ofri grund. Ett område med ett oklart sakrättsligt skydd vid köp, pantsättning samt säkerhetsöverlåtelse. Luleå tekniska universitet, Luleå 2011.

Brodén, Anita: Motion till riksdagen 2013/14:C407. Kreditsäkerhet i byggnader på annans mark. Saatavissa Ruotsin parlamentin kotisivuilta
<http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Forslag/Motioner/Kreditsakerhet-i-byggnader-pa-_H102C407/?text=true> (Motion till riksdagen 2013/14:C407)

Bülöw, Peter: Recht der Kreditsicherheiten. 6., neu bearbeitete und erweiterte Auflage. C.F. Müller Verlag, Tübingen 2003.

Chalmers, Damian & Davies, Gareth & Monti, Giorgio: European Union Law, Cambridge University Press, Cambridge 2010.

Civilutskottets betänkande 2013/14:CU18 Fastighetsrätt. Saatavissa Ruotsin parlamentin kotisivuilta
<<http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Utskottens-dokument/Betankanden/Arenden/201314/CU18/>> (Betänkandet 2014)

Dilcher, Hermann: Sachenrecht in programmierter Form. 3., neubearbeitete Auflage. Walter de Gruyter & Co, Berlin 1976.

European Land Information Service, The EULIS service, 19.02.2015.
> <http://eulis.eu/service/><

Gottwald, Peter & Adolphsen, Jens: Die Rechtsstellung dinglich gesicherter Gläubiger in der Insolvenzordnung - AK InsO Köln. ZAP Verlag, Münster 2007.
<https://www.uni-trier.de/fileadmin/fb5/prof/BRZIPR/veranstaltungen/zpo2/koelnerschrift_gottwald.pdf>

Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi 120/1994 vp. (HE 120/1994)

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi HE 13/2005 vp. (HE 13/2005)

Helander, Bo: Kreditsäkerhet i lös egendom. AB P A Norstedt & Söner Förlag, Stockholm 1983.

Håstad, Torgny: Sakrätt avseende lös egendom. Femte, omarbetade upplagan. CE Fritzes AB, Stockholm 1994.

Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main: Eigentumsvorbehalt. 26.3.2015.
< <http://www.frankfurt-main.ihk.de/recht/themen/vertragsrecht/eigentumsvorbehalt/>>

Jensen, Ulf: Panträtt i fast egendom. 8:e upplagan. Iustus förlag, Uppsala 2008.

Jokela, Marjut & Kartio, Leena & Ojanen, Ilmari: Maakaari. Talentum Media Oy, Helsinki 2010.

Kartio, Leena: Rakennuksen omistajan oikeusasemasta erityisesti silmällä pitäen maapohjan omistussuhteiden merkitystä. Suomalainen lakimiesyhdistys, Vammala 1974.

Kartio, Leena: Esineoikeuden perusteet. 2., uudistettu painos, Talentum Media Oy, Helsinki 2001.

Kartio, Leena: Puolisoiden asuinrakennuksen omistus esineoikeuden ongelmana. Teoksessa 2007 Maaliskuun 25 päivän rahasto 100 vuotta. Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja. Turku 2007.

Kartio, Leena: Maanomistaja itsensä vuokramiehenä – onko KKO:n ratkaisu 2005:13 avaamassa tietä vuokraoikeuden kirjaamiskelpoisuuden ongelmalliseen uustulkintaan? Teoksessa Oikeustieto 2/2011. Turku 2011.

Kirjaamismenettelyn käsikirja, Maanmittauslaitos 2015.

Koulu, Risto: Oikeustapauskommentti KKO:2003:82. Teoksessa KKO:n ratkaisut kommenttein II 2003. Talentum Media Oy, Helsinki 2004.

Kupiainen, Annu: Rakennusta tai laitetta koskevan erityisen oikeuden kirjaamisen tarkoitus, edellytykset ja oikeusvaikutukset. Doria 2014.

Lambsdorff, Hans Georg Graf: Handbuch des Eigentumsvorbehalts im deutschen und ausländischen Recht. Athenäum Verlag GmbH, Frankfurt am Main 1974.

Linna, Tuula: Ulosottokaaren pääkohdat. Talentum Media Oy, Helsinki 2008.

Linna, Tuula & Leppänen, Tatu: Ulosmittaus ja myynti. Talentum Media Oy, Helsinki 2007.

Majamaa, Vesa: Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena. Suomalainen lakimiesyhdistys, Vammala 1978.

Mikkola, Tuulikki: Yhteisomistus. Talentum Media Oy, Helsinki 2008.

Millqvist, Göran: Sakrättens grunder. Femte upplagan. Elanders Sverige AB, Vällingby 2010.

Niemi, Matti Ilmari: Rakennus väliinputoajana esineoikeuden järjestelmässä. Teoksessa Oikeus kansainvälisessä maailmassa - Ikka Saraviidan juhla-kirja. Helsinki 2008.

Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä, osa II: Kirjaaminen ja lainhuudatus. 2., uudistettu painos, Sanoma Pro Oy, Helsinki 2012.

Rosas, Allan: Kiinteistö ja kiinteä omaisuus EU-oikeudessa. Teoksessa Juhla-julkaisu Leena Kartio 1938-30/8-2008. Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2008.

Rönnberg, Mats: Kreditsäkerhet i byggnader på annans mark. DS 2001:21. Fritzes, Stockholm 2001.

Saarnilehto, Ari & Annola, Vesa & Hemmo, Mika & Karhu, Juha & Kartio, Leena & Tammi-Salminen, Eva & Tolonen, Juha & Tuomisto, Jarmo & Viljanen, Mika: Varallisuusosoikeus. Talentum Media Oy, Helsinki 2012.

Smartsteuer: Scheinbestandteile. 13.4.2015.

< <https://www.smartsteuer.de/portal/lexikon/S/Scheinbestandteile.html> >

Suomen pankkiyhdistyksen lainsäädäntöaloite oikeusministeriölle: Toisen maalla olevan rakennuksen käyttö vakuutena. 2006.

Tammi-Salminen, Eva: Näkökohtia kiinteistöleasingistä uuden maakaaren järjestelmässä. Lakimies 3/2000.

Tammi-Salminen, Eva: Omistussuhteiden selkeys ja pysyvyys – havaintoja ja kokoavia näkökohtia. Teoksessa Omistus, sopimus, vaihdanta – juhlaKirja Leena Kartiolle. Turun yliopisto, 2004.

Tammi-Salminen, Eva: Puolison maalle rakennettu rakennus – vakuusongelma vailla ratkaisua? Oikeustiede jurisprudentia XL 2007. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen vuosikirja. Gummerus Kirjapaino Oy, Helsinki 2007. (*Tammi-Salminen 2007a*)

Tammi-Salminen, Eva: Sopimus ja kolmas – velvoite- ja esineoikeutta yhdistävä vai erottava teema? Teoksessa Sopimus, vastuu, velvoite. Juhlajulkaisu Ari Saarnilehto 1947 - 21/11 - 2007. Turun yliopisto, 2007. (*Tammi-Salminen 2007b*).

Tammi-Salminen, Eva: Kohti yhtenäistä eurooppalaista esinevakuusoikeutta – millaisin keinoin? Teoksessa Varallisuus, vakuudet ja velkojat. Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto 1952 - 9/6 - 2012. WS Bookwell Oy, Jyväskylä 2012.

Tammi-Salminen, Eva: Sivullissitovuuden rajoilla ja ytimessä – kolluusion kiellon asemoiminta. Teoksessa Oikeuden avantgarde. Juhlajulkaisu Juha Karhu 1953-6/4-2013. Talentum Media Oy, Helsinki 2013. S. 341-368.

Tepora, Jarno & Kartio, Leena & Koulu, Risto & Wirilander, Juhani: Kiinteistöjen vaihdanta. Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitoksen julkaisuja. Helsinki, 1991.

Tepora, Jarno: Erityiset oikeudet maakaaren kirjaamisjärjestelmässä. Kirjoituksia varallisuusosoikeudesta muuttuvassa toimintaympäristössä. Helsingin yliopisto, Helsinki 2000.

Tepora, Jarno: Salainen omistus kiinteistöllä. Teoksessa juhlaKirja Juhani Wirilander 1935 - 30/11 - 2005. Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2005.

Tepora, Jarno: Kiinteistöleasingin käytöstä sale and lease back -järjestelyssä. Business Law Forum 2007.

Tepora, Jarno: Johdatus esineoikeuden perusteisiin. Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja. Yliopistopaino, Helsinki 2008.

Tepora, Jarno: Vuokraesineen liittäminen alukseen tai ilma-alukseen. Teoksessa *Kovia aikoja: riitoja ja maksukyvyttömyyttä - Juhlakirja Risto Koulu 60 vuotta*. Edita Prima Oy, Helsinki 2009.

Tepora, Jarno & Kaisto, Janne & Hakkola, Esa: Esinevakuudet. Lakimiesliiton kustannus, Jyväskylä 2009.

Tepora, Jarno & Kartio, Leena & Koulu, Risto & Lindfors, Heidi: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Talentum Media Oy, Helsinki 2010.

Tuomisto, Jarmo: Omistuksenpidätys ja leasing: varallisuus oikeudellinen tutkimus omistuksenpidätys ehdosta ja leasingsopimuksesta tavarantoimittajan ja rahoittajan välikäsinä. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 1988.

Tuomisto, Jarmo: Tyypipakosta aikaprioriteettiin. Näkökohtia esineoikeudellisen sivullissuojan perusteista. Suomalainen lakimiesyhdistys, Vammala 1993.

Tuomisto, Jarmo: Säkerhetsöverlåtelse de lege lata och de lege ferenda. Teoksessa *Juridiska Föreningen i Finland 3/2005*. (Tuomisto 2005a)

Tuomisto, Jarmo: Oikeustapauskommentti KKO:2005:13. Teoksessa KKO:n ratkaisut kommenttein I 2005. Talentum Media Oy, Helsinki 2005. (Tuomisto 2005b)

van Erp, Sjef & Akkermans, Bram: European Union property law. Teoksessa *European Union Private Law*. Cambridge University Press, Cambridge 2010.

Victorin, Anders & Sundell, Jan-Olof: Kompendium i allmän fastighetsrätt. 2. upplagan. Juristförlagan, Stockholm 1996.

Wirilander, Juhani: Maanvuokraoikeus vuoden 1966 maanvuokralain ja siihen liittyvän lainsäädännön mukaan. Vammalan Kirjapaino Oy, Vammala 1981.

Wolf, Manfred: Sachenrecht. 5. Auflage. Verlag C.H.Beck, München 1983.

OIKEUSTAPAUKSET

KKO 1930 II 485

KKO 1931 II 409

KKO 1932 I 54

KKO 1932 I 64

KKO 1932 I 70

KKO 1933 II 243

KKO 1935 II 404

KKO 1949 II 90

KKO 1949 II 228

KKO 1981 II 47

KKO 1986 II 87

KKO 1992:23

KKO 1995:60

KKO 1996:130

KKO 1840/1999

KKO 2003:82

KKO 2005:13

KKO 2014:36

NJA 1952 s 407

VaaHO:2010

Asia 69/88 H. Krantz GmbH & Co v. Ontvanger der Directe Belastingen ja Koenigreich der Nederlande

Asia C-350/03 Schulte v. Deutsche Bausparkasse Badenia

Asia C-117/06 Möllendorf v. Möllendorf-Niehuus

Asia C-350/92 Kingdom of Spain v Council of the European Union

LYHENNYKSET

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (18.8.1896) (Saksa)
ErbRG	Erbbaurechtsgesetz (15.01.1919) (Saksa)
HE	hallituksen esitys
JB	jordabalk (1970:994) (Ruotsi)
KL	kauppalaki (27.3.1987/355)
KonkL	konkurssilaki (20.2.2004/120)
LkL	Lag om handel med lösören, som köparen låter i säljarens vård kvarbliva (1845:50 s.1) (Ruotsi)
MK	maakaari (12.4.1995/540)
MVL	maanvuokralaki (29.4.1966/258)
OikTL	laki varallisuusoikeudellisista oikeustoimista (13.6.1929/228)
SEUT	Sopimus Euroopan unionin toiminnasta
UB	utsökningsbalk (1981:774)
UK	ulosottokaari (15.6.2007/705)

1 JOHDANTO

1.1 Tutkielman tavoitteet ja aiheen rajaus

Vuoden 1995 maakaari merkitsi voimaantullessaan vuonna 1997 kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien laajaa kokonaisuudistusta. Koettiin muun muassa tarve suojella vilpittömässä mielessä toimivaa oikeudenhaltijaa aiempaa vahvemmin. Samoin lakiin otettiin uusia säännöksiä elinkeinoympäristössä tapahtuvasta esineen luovutuksesta ja vuokrauksesta. Tehdyt uudistukset ovat antaneet paljon keskustelunaiheita muun muassa sen suhteen, mihin kaikkiin tapauksiin uusia lainkohtia voidaan soveltaa ja tulisiko niiden soveltamisalaa laajentaa kattamaan tilanteet, jotka nykyisellään jäävät kokonaan lainsäädännön ulkopuolelle.

Tämän tutkielman tarkoituksena on selvittää toisen maalla olevan rakennuksen omistajan oikeudellista asemaa erityisesti suhteessa sivullisiin eli sopimukseen nähden ulkopuolisiin sekä tutkia nykyisen lainsäädännön rakennuksen omistajalle antaman suojan riittävyyttä. Samoin pohditaan erilaisten erityisten oikeuksien kirjaamisen merkitystä ja tämän kirjaamismahdollisuuden ulottamista muihin kuin nykyisen lainsäädännön sallimiin tapauksiin.

Aihe on rajattu käytännössä useimmin ilmeneviin tilanteisiin. Toisen maalla olevan rakennuksen omistajan asema tulee yleensä arvioitavaksi maanvuokraoikeuden, elinkeinotoiminnassa käytettävän rakennuksen sekä puolison maalle yhteisesti rakennetun rakennuksen yhteydessä. Nämä edustavat kolmea hyvin erilaista tilannetta ja osoittavat sen, kuinka tietyssä tyyppitapauksessa rakennuksen omistajan suoja on vahvasti säänneltyä ja tarkoituksenmukaista, kun taas toisessa suoja on nähty tarkoituksenmukaiseksi vain tietynlaisissa järjestelyissä. Kolmannessa tyyppitapauksessa suojan antaminen on jätetty kokonaisuudessaan lainsäädännön ulkopuolelle ja oikeuskäytännön ratkaistavaksi. Tutkielmassa pohditaan miksi näin on ja tulisiko tilannetta joltain osin muuttaa.

1.2 Tutkimusmenetelmät ja -aineisto

Tutkimusmenetelmä on oikeusdogmaattinen. Tutkielmassa selvitetään voimassa olevaa oikeuden sisältöä käsitellen oikeuskirjallisuudessa esitettyjä kannanottoja sekä aiheen kannalta relevantteja korkeimman oikeuden ratkaisuja.

Kuten niin usein Suomessa lakia valmisteltaessa ja säädettäessä, myös maakaaren tapauksessa eräänä mallina käytettiin Ruotsin maakaarta. Tämän vuoksi onkin tietyiltä osin syytä käsitellä myös Ruotsin oikeutta. Sekä Suomen että Ruotsin oikeusjärjestelmä pohjautuu roomalaiseen oikeuteen. Muunneltuna, mutta lähinnä alkuperäistä muotoaan roomalainen oikeus esiintyy Saksassa. Siten paikoin esitetään viittauksia Saksan oikeuteen ja vertaillaan kolmen samankaltaiset juuret omaavan järjestelmän eroja.

Aineisto koostuu kaikissa tapauksissa sekä lainsäädännöstä, oikeuskirjallisuudesta että oikeuskäytännöstä, joskin pääpaino on kahdessa ensin mainitussa. Koska tutkielman ytimessä on sivullissitovuus, muodostuvat tärkeimmiksi laeiksi maakaari, ulosottokaari ja konkurssilaki. Systematiikan ja lakia säädettäessä tehtyjen valintojen ymmärtämisessä auttavat maakaaren esityöt. Suomalaisen oikeuskirjallisuuden osalta voidaan todeta, että toisen maalla olevasta rakennuksesta yleisesti on kirjoittanut Leena Kartio väitöskirjassaan rakennuksen omistajan oikeusasemasta. Tämä teos on ensimmäinen laatuaan aihealueella. Erityisesti maanvuokraoikeuteen on perehtynyt Juhani Wirilander. Lisäksi etenkin puolisoiden rakennuksen yhteisomistusta käsiteltäessä hyödynnetään erinäisiä asiantuntija-artikkeleita, kirjoittajista tärkeimpinä mainittakoon Eva Tammi-Salminen, Leena Kartio sekä Matti Ilmari Niemi. Elinkeinotoiminnassa olevan rakennuksen osalta olennaiseksi puolestaan osoittautuu korkeimman oikeuden ratkaisu vuodelta 2014, jossa ensimmäistä kertaa otetaan kantaa *sale and lease back* -järjestelyn luoman oikeuden kirjaamiskelpoisuuteen.

1.3 Rakenne

Aihetta alustetaan esittämällä ensin maakaaren järjestelmän taustaperiaatteet, joita ovat etenkin omistussuhteiden selkeys ja pysyvyys. Nämä periaatteet vaikuttavat olennaisesti siihen, millaisia ratkaisuja lakia säädettäessä on tehty. Lisäksi perehdytään tavanomais-oikeudellisiin sääntöihin kiinteistön ainesosasta ja tarpeistosta, joilla on merkitystä arvioitaessa sitä, kuuluuko rakennus tai muu esine kiinteistöön ja siten myös kiinteistökiinnityksen piiriin vai kuuluuko se esimerkiksi muuhun oikeuteen, kuten käyttöoikeuteen. Se voi myös säilyttää itsenäisen luonteensa.

Toisen maalla olevan rakennuksen tyyppitilanteista työssä käsitellään ensinnäkin MK:n mukaisen kirjaamisvelvollisuuden alaista maanvuokraoikeutta. Tarkoituksena on esittää maanvuokraoikeus vertailukohteena ja heijastuspintana suhteessa muihin tutkielmassa

käsiteltäviin tilanteisiin. Jaksossa esitetään maanvuokraoikeuden ja vuokramiehelle kuuluvan rakennuksen keskinäinen yhteys määräävänä tekijänä sekä maanvuokraoikeuden pysyvyys sivullissuhteissa. Huomioon otetaan myös kirjaamisvelvollisuuden laiminlyönnin seuraukset. Lisäksi tuodaan esiin muutamat maanvuokraoikeuden sisältämät ongelmatilanteet vuokramiehen näkökulmasta sekä arvioidaan vuokramiehen suojan tasoa vallitsevan oikeustilan mukaan.

Tämän jälkeen siirrytään käsittelemään tätä hieman monimutkaisempaa tilannetta, jossa toisen maalla olevaa rakennusta käytetään elinkeinotoiminnassa. Tässä yhteydessä pohditaan MK 14:4.1,1:n kirjaamisoikeuden kohteena olevan rakennuksen ominaisuuksia sekä erilaisia tilanteita, joissa kirjaamisoikeus on olemassa. Huomion kohteeksi nousee myös niin sanottu sale and lease back -tilanne, jonka osalta kyseinen mahdollisuus on korkeimman oikeuden toimesta eväty. Jaksossa esitetään vahvaa kritiikkiä kyseistä ratkaisua kohtaan ja pohditaan sale and lease back -järjestelyn kirjaamiskelpoisuuden mahdollisuutta sekä mahdollisen kirjaamisoikeuden myöntämisen tarkoituksenmukaisuutta.

Vielä tarkastellaan toisen maalla olevan rakennuksen omistajan asemaa sen monimutkaisimmassa muodossaan eli kun puoliset rakentavat yhteisesti vain toisen puolison omistamalle maalle. Tällöin huomiota kiinnitetään erityisesti jännitteeseen kiinteistö-panttivelkojan ja rakennuksen osaomistajan välillä sekä pohditaan mahdollisen kirjaamisoikeuden tarpeellisuutta, muotoa ja merkitystä eri toimijoiden näkökulmasta.

Jokaisen jakson lopussa esitetään lyhyt yhteenveto asiasta Ruotsin oikeuden osalta. Tämän lisäksi työn lopussa kiinnitetään vielä omassa jaksossaan yleisesti huomiota Ruotsissa vallitseviin ongelmiin liittyen toisen maalla olevan rakennuksen käyttöön vakuuskohteena. Erityisesti käsitellään vakuusluovutusta sekä rakennusten oikeussuhteisiin liittyvän rekisterin perustamismahdollisuutta. Oikeusvertailevassa tarkastelussa voidaan näin tehdä huomioita merkittävistä eroista kahden vahvasti toisiinsa kytköksissä olevan oikeusjärjestelmän välillä. Samaan tapaan käydään läpi myös Saksan oikeus.

Viimeisen vuosikymmenen aikana tapahtunut lainsäädännöllinen sekä tekninen kehitys EU-oikeudessa antavat aiheen esittää lyhyesti vallitseva suuntaus yhteisen yksityisoikeuden, etenkin kiinteistöoikeudellisten asioiden osalta.

Työn lopussa vedetään yhteen kunkin tyyppitilanteen erityinen luonne ja rakennuksen omistajan suojan taso vallitsevan oikeustilan mukaan sekä otetaan kantaa mahdollisten lainsäädännöllisten muutosten tarpeeseen ja vaikutukseen.

2 OMISTUSSUHTEIDEN SELKEYS JA PYSYVYYS MAAKAAREN TAUSTA-PERIAATTEENA

2.1 Maakaaren tavoitteet

Maakaaren ja esineoikeuden yhtenä perustavana tekijänä on ajatus omistussuhteiden selkeydestä ja pysyvyydestä. Toisin kuin saattaisi luulla, kyse ei ole siitä, että pyrittäisiin pysyttämään vallitsevat omistussuhteet ja haluttaisiin estää tai vaikeuttaa esineiden vaihdantaa. Tavoitteena päinvastoin on, että tietyn esineen omistusoikeus siirtyy pysyvästi luovuttaja A:lta luovutuksensaaja B:lle. Vaikka omistussuhteiden selkeyden ja pysyvyyden tarkoituksena on siis edistää vaihdantaa, se kuitenkin suojaa käytännössä vain tietynlaista ja -ehtoista vaihdantaa.

Velvoiteoikeuden alueella puolestaan yhtenä vahvana periaatteena esiintyy sopimusvapaus. Henkilöllä on vapaus valita muun muassa tekeekö hän sopimuksen ja jos tekee, minkä muotoisen ja -sisältöisen sellaisen ja kenen kanssa. Kun oikeudenalojen pitäisi muodostaa ehyt ja looginen kokonaisuus, saattaa vaikuttaa hieman paradoksaaliselta, että maakaarta säädettäessä on tehty tietoinen valinta sen suhteen, minkä mallin mukainen vaihdanta on hyväksyttävää tai suojaamisen arvoista ja mikä ei. Koska tietyn mallin mukaiset luovutustoimet eivät saa maakaaren perusteella suojaa, voidaan todeta, että maakaari vaikuttaa sopimusvapautta rajoittaen. Se ei sallikaan rajatonta muoto- tai sisältövapautta. Seuraavassa käydään läpi omistussuhteiden selkeyden ja pysyvyyden olennaisimpia ilmenemismuotoja maakaaren järjestelmässä sekä sen haitallisia vaikutuksia suhteessa sopimusvapauteen.

2.2 Vakuusluovutusten kielto

Vain pysyvää omistusoikeuden luovutusta luovuttaja A:lta luovutuksensaaja B:lle pyritään edistämään ja suojaamaan. Niinpä maakaari suhtautuu kielteisesti niin sanottuihin vakuusluovutuksiin. Vakuusluovutus on oikeustoimi, jonka tarkoituksena ei ole omistusoikeuden lopullinen siirtäminen vaan omistuksensiirron käyttäminen vakuutena. Oikeustoimien perimmäisenä tarkoituksena on useimmiten myyjän osalta luotonsaanti ja

ostajan osalta luoton lisien tuoma tuotto. Tosiasiassa kohteen ostaja on antanut myyjälle luoton, joka toteutuu kauppahinnan maksun kautta. Samassa yhteydessä myyjälle on varattu takaisinosto-oikeus, kun kauppahinta eli luotto on tullut kokonaan maksetuksi.¹ Omistusoikeus siis palautuu tässä vaiheessa alkuperäiselle myyjälle. Kyse ei ole aidosta kaupasta vaan sellaisen vakuusvälitilan luomisesta, jolla suojellaan velkojan etua luovuttamalla esineen omistusoikeus velkojalle rahoituksen vakuudeksi.

Oikeuskäytännössä sekä oikeuskirjallisuudessa on perinteisesti suhtautunut kielteisesti vakuusluovutuksiin. Erityisesti kiinteistövakuusluovutusten nähdään olevan sitomattomia sekä *inter partes*- (sopimusosapuolten välillä) että *ultra partes* (suhteessa sivullisiin) -suhteissa². Tämä käy ilmi myös maakaaren esitöistä. Niin sanotut kiinteistöleasingsopimukset todettiin nimenomaisesti tehottomiksi hallituksen esityksessä³. Tämä johtuu etenkin MK 2:11:n sisältämästä kiellosta käyttää etuosto- ja lunastusehtoja kiinteistönkaupan yhteydessä. Näitä ovat ehdot, joiden mukaan myyjällä on oikeus lunastaa kiinteistö takaisin itselleen tai ostajalla on myydessään kohteen velvollisuus tarjota kiinteistöä ensin myyjän ostettavaksi. Etuosto- ja lunastusoikeusehdot ovat pätemättömiä jo sopimusosapuolten välillä.

Vakuusluovutuksen sivullissitovuutta eli luovutuksensaajan oikeuden pysyvyyttä suhteessa luovuttajan muihin luovutuksensaajiin tai velkoihin on puolestaan arvioitu panttaussäännösten perusteella⁴. Kiinteän omaisuuden panttaussäännökset edellyttävät toimen julkivarmistusta oikeuden lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjaamisen kautta. Sitä tietoa tulee kaikkien saataville. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen julkisuudesta ja sen vaikutuksista esitetään lisää jäljempänä. Vakuusluovutuksessa tällaista kirjausta ei tehdä, mikäli oikeustoimen vakuusluovutustarkoitus todetaan ilmeiseksi. Niinpä julkivarmistusta koskeva edellytys jää täyttymättä ja sivullissitovuus syntymättä. Julkistamistoimen puute ei kuitenkaan ole määräävä tekijä kielteisessä suhtautumisessa kiinteän omaisuuden vakuusluovutuksiin. Julkivarmistus voitaisiin mahdollistaa rekisterin kehittämisellä, jos vakuusluovutus toimenä muutoin sallittaisiin. Oikeustoimen sallittavuuden osalta ongelmaksi muodostuu OikTL:n 37 §, joka kieltää ehdon, jonka mukaan si-

¹ Tammi-Salminen 2000, s. 367. Lisää vakuusluovutuksesta ks. esim. Tuomisto 2005a.

² Tammi-Salminen 2000, s. 367; Tammi-Salminen 2004, s. 168 - 169; Tepora 2007, s. 7; Tepora & Kaisto & Hakkola 2009, s. 411 - 413.

³ HE 120/1994, s. 26.

⁴ Tammi-Salminen 2000, s. 367; Tammi-Salminen 2004, s. 168 - 169; Tepora 2007, s. 7. Kiinteistövakuusluovutuksen mahdollisesta sitovuudesta ilman julkistamisvaikutusta ks. esim. Tuomisto 2005a.

toumuksen vakuudeksi annettu pantti tai muu vakuus on menetetty, jos sitoumusta ei täytetä. Tarkoituksena on, että mahdollinen ylijäämä vakuutena käytettävän kohteen arvosta tulee velalliselle, velkoja ei siis tällä tavoin pääse ”rikastumaan” vakuusjärjestelyn kautta. Vakuusluovutuksessahan ideana on juuri se, että koko luovutettu omaisuus tulee luotonantajana omaisuudeksi eli velallinen menettää tuon omaisuuden, jos ei maksa luottoa sopimuksen mukaisesti.

Vakuusluovutusta tarkastellaan siis panttaussääntöjen pohjalta. Tämä onkin perusteltua, sillä mikäli vakuusluovutukseen suhtauduttaisiin samankaltaisena luovutuksena kuin esimerkiksi kauppa, tarkoittaisi tämä sitä, että sivullissitovuuden syntyminen edellyttäisi pelkkää luovutussopimusta. Kun kuitenkin vakuusluovutuksen luonne on samankaltainen kuin panttauksen, johtaisi tilanne semantiikan korostuneeseen asemaan. Mikäli osapuolet käyttäisivät panttaus-käsitettä, edellytettäisiin julkivarmistusta, mutta jos he päättäisivätkin käyttää luovutus-käsitettä, edellytettäisiin pelkkää sopimusta, joskin MK:n muutosäännöksiä noudattaen tehtynä. Käytännössä panttauksen edellytykset voitaisiin kiertää vakuusluovutuksella. Lisäksi on huomioitava periaate, jonka mukaan esimerkiksi asiakirjan otsikko ei Suomen lain mukaan määrittele sopimustyyppiä vaan huomioon otetaan sopimuksen todellinen sisältö ja sopimusosapuolten tarkoitus.

Pyrkimys estää vakuusluovutusten käyttö ilmenee MK 2:1.3,1:sta, jonka mukaan kauppakirjasta tulee käydä ilmi muun muassa luovutustarkoitus. Puute kauppakirjan muotovaatimuksissa johtaa koko kaupan pätemättömyyteen. Kauppakirjan tiukkoja muotovaatimuksia voidaan yleisestikin perustella omistussuhteiden selkeyden ja pysyvyyden kannalta, sillä niillä pyritään estämään hetken mielijohteesta tehdyt kaupat. Muun muassa kirjallisuuden ja julkisen kaupanvahvistajan vaatimus asettavat tietyn harkinnan tason.

Kielteistä suhtautumista omistusoikeuden väliaikaiseen siirtymiseen ilmentää myös jo edellä mainittu maakaaren kielto käyttää etuosto- ja lunastusehtoja. Hieman kyseenalaista on kuitenkin se, että maakaari sallii purkavat ja lykkäävät eli niin sanotut omistuksenpidätysehdot. Purkavasta ehdosta on kyse silloin, kun ostaja ja myyjä sopivat, että tietyn ehdon täytyessä kauppa voidaan purkaa. Yleisin ehto lienee, että myyjällä on oikeus purkaa kauppa, mikäli ostaja ei maksa kauppahintaa sovitussa ajassa. Ehto voi kuitenkin koskea esimerkiksi ostajan oikeutta purkaa kauppa, jos hän ei saa rakennusoikeutta kohteeseen. Lykkäävä ehto puolestaan ilmenee useimmiten siten, että kohteen

omistusoikeuden siirtyminen on sidottu kauppahinnan maksuun. Pääsääntönä on, että omistusoikeus kiinteistöön siirtyy kauppakirjan allekirjoittamisella⁵. Lykkäävällä ehdolla myyjä pidättää itsellään omistusoikeuden kohteeseen, kunnes ostaja on maksanut koko kauppahinnan. Kauppakirjaan saadaan ottaa myös *sekä* purkava *että* lykkäävä ehto. Tällöin ehto on muotoiltu esimerkiksi seuraavasti:

"Omistusoikeus siirtyy, kun koko kauppahinta on maksettu. Kauppahinta on maksettava viimeistään pp.kk.vvvv. Mikäli kauppahintaa ei ole maksettu sovituksessa ajassa eikä sen jälkeenkään 30 päivän kuluessa siitä, kun myyjä on kirjallisesti vaatinut sen maksamista, myyjällä on oikeus purkaa kauppa."⁶

Lainsäädäntö vaalii omistajan rajoittamatonta määräysvaltaa ja omistussuhteiden yhteyttä. Omistuksenpidätysehto rajoittaa omistajan määräysvaltaa siinä missä etuoikeus- ja lunastusehtokin, ja sitä käytetään nimenomaan vakuustarkoituksessa. Purkavat ja lykkäävät ehdot voidaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, kunhan ne käyvät ilmi kauppakirjasta. Lisäksi purkavien ja lykkäävien ehtojen olemassaololle on asetettu laisassa viiden vuoden enimmäismääräaika. Tämä ei kuitenkaan selitä, miksei lunastus- ja takaisinottoehtoja voitaisi käsitellä samalla tavalla.

Kirjallisuudessa on esitetty kanta, jonka mukaan esimerkiksi purkava ehto ei vaaranna oikeusvarmuutta eikä yleisiä maan käyttöön ja vaihdantaan liittyviä intressejä samalla tavoin kuin ehto kiinteistön lunastamisesta takaisin omistusoikeuden siirryttyä lopullisesti ostajalle⁷. Purkava ehto tähtää lopulliseen omistusoikeuden siirtoon, ja purkavaa ehtoa käytetään vain ikään kuin viimeisenä keinona siinä tapauksessa, että kauppa ei toteudukaan kaikilta osin niin kuin oli tarkoitus, kun taas takaisinottoehto itsessään ei alun perinkään tähtää omistusoikeuden lopulliseen siirtoon. Käytännössä esiintyy paljon tulkintaongelmia, sillä samansisältöisiä ehtoja voidaan muotoilla eri tavoilla, jolloin voi olla vaikea erottaa, koska on kyse sallitusta ja koska kielletystä ehdosta⁸.

Omistusoikeuden lopullista luovuttamista edistävät myös maakaaren purkusäännökset ostajan maksuviivästystilanteessa. Ostajan seuraajien ja velkojien suojaamiseksi kiinteistön kaupan purkaminen ei ole mahdollista samaan tapaan kuin tavallisissa sopimussuhteissa, joissa edellytetään olennaista sopimusrikkomusta. MK 2:28.1:n mukaan kau-

⁵ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 35.

⁶ Kirjaamismenettelyn käsikirja, s. 78.

⁷ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 82.

⁸ Tammi-Salminen 2004, s. 170.

pan purkamisen edellyttää ostajan olennaisen maksuviivästyksen lisäksi sitä, että kaup-
pakiirjaan on otettu purkava ehto, ja että ehto on nimenomaan sidottu kauppahinnan
maksamiseen.

2.3 Kirjaamisjärjestelmä

Omistussuhteiden selkeyttä ja pysyvyyttä ilmentää mitä suurimmassa määrin lainhuuto-
ja kiinnitysrekisteri sekä sen julkisuus. Kiinteistöt ja niihin kohdistuvat oikeudet kirja-
taan rekisteriin, joka on kaikille julkinen. Toimiva kirjaamisjärjestelmä edistää kiinteis-
tön vaihdantaa sekä kiinteän omaisuuden käyttöä vakuutena⁹. Lainhuuto- ja kiinnitysre-
kisterin tiedoille annetaan julkinen luotettavuus. Se tarkoittaa yhtäältä sitä, että muut
voivat luottaa lainhuudatetun saannon pätevyyteen. Kiinteistön ostaja, vuokramies ja
velkoja voivat luottaa siihen, ettei joku aikaisempi kiinteistön omistaja voi saannon-
moitteella saada myöhempiä oikeustoimia tehottomiksi. Luottamusta kirjaamiseen ja
vilpittömyyttä mieltä suojataan nimenomaisin normein ja kirjauksiin perustuvia oikeuksia
suojataan laajasti silloinkin, kun ne eivät vastaa todellisuutta¹⁰. Toisaalta julkinen luo-
tettavuus merkitsee myös sitä, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä käyvät ilmi kiin-
teistöön kohdistuvat toisen oikeudet ja vallinnanrajoitukset.¹¹

Kirjaamista koskevat säännökset ovat kuitenkin kuin kaksiteräinen miekka. Yhtäältä ne
vaikuttavat positiivisesti selkeyttäen omistussuhteita, mutta toisaalta voidaan todeta, että
maakaari ei salli kaikkien sinänsä laillisesti perustettujen oikeuksien kirjaamista julki-
seen rekisteriin. MK 14 luku listaa tyhjentävästi ne oikeudet, jotka ovat kirjaamiskelpoi-
sia (*ns. tyyppipakkoperiaate*).

Kirjauksella kiinteistön omistussuhteet tulevat julkisiksi. Jotta tietty kiinteistöä koskeva
oikeus (rajoitus) tulisi sitomaan myös sivullisia, edellytetään, että se on myös ulkopuoli-
sen havaittavissa.¹² Oikeuksien sivullissitovuuden vahvuus liitetään siis sen julkistami-
seen eli oikeuden kirjaamiseen. Siten kirjaamiskelvottoman oikeuden haltija ei voi saa-
da sivullissuojaa kirjaamisen kautta, kun oikeuden julkistamista ei tapahdu. Hänen oi-
keutensa pysyvyys suhteessa sivulliseen jää MK 3:8:n mukaan riippumaan siitä, tiesikö
sivullinen oikeudesta.

⁹ Tepora 2000, s. 225.

¹⁰ Tepora 2008, s. 234 - 235; Tepora 2000, s. 226.

¹¹ HE 120/1994, s. 29.

¹² Tepora 2000, s. 225.

Maakaassa omaksuttujen sivullissuojasäännösten tarkoituksena on suojata vilpittömässä mielessä olevaa oikeudenhaltijaa aikaisempaa paremmin (*välittömän vilpittömän mielen suojan periaate*). Vilpittömän mielen suojalla on yhteys lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin siten kuin edellä on esitetty kirjaamisjärjestelmän julkisen luotettavuuden muodossa. MK 7:3:ssä säädetään, että oikeutta koskevan kirjauksen katsotaan tulevan jokaisen tietoon kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä. Tämä tarkoittaa sitä, että tämän jälkeen ei voi saada vilpittömän mielen suojaa.

Kirjaamiskelpoisten oikeuksien rajoittamista perustellaan lain esitöissä sillä, että kaikkien kiinteistöä koskevien oikeuksien tai omistajan määräämisvaltaan vaikuttavien seikkojen kirjaaminen ei ole rekisterinpidon kannalta tarkoituksenmukaista. Kirjaamiskelpoiset, normaalin ainesosa- tai tarpeistosuhteen katkaisevat erityiset oikeudet liittyvät usein elinkeinotoiminnassa käytettävään omaisuuteen. Rajauksen syynä on se, että yleensä suurimmat ongelmat liittyvät nimenomaan tällaisiin toimintaympäristöihin. On myös esitetty, että vain elinkeinonharjoittajilla on katsottu olevan riittävät edellytykset arvioida kirjausten merkitystä.¹³ Samoin Kartio kirjoittaa, että vain tietyille oikeuksille on niiden taloudellisen tai sosiaalisen merkityksen vuoksi perusteltua antaa kirjaamisen tuottamaa suojaa ja että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä ei ole syytä kuormittaa tarpeettomasti.¹⁴ Valinnan taustalla vaikuttaa epäilemättä myös se, että lainsäädännön on todettu tarjoavan pitkälle kehitetyn panttioikeutta koskevan järjestelmän kiinteistöpankin sekä yrityskiinnityksen kautta. On perusteltu, että edellä mainitut keinot ovat riittäviä ja edistävät julkisen rekisterin sisältämien tietojen oikeellisuutta.¹⁵ Tammi-Salminen on myös esittänyt asiaan liittyvän taloudellisen näkökannan, jonka mukaan kaikkien mahdollisten oikeuksien kirjaaminen on tehotonta, kun verrataan toisiinsa järjestelmän vaatimia resursseja ja harvoin esiintyvien oikeuksien kirjaamisesta koituvaa hyötyä¹⁶.

Omistussuhteiden selkeys- ja pysyvyydestä palvelevat myös esineen ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevat tavanomaisoikeudelliset säännökset. Ne määrittelevät sen, mitä tietty esine kattaa eli mitkä objektit tai oikeudet luovat yhden kokonaisuuden, jonka on tarkoituksenmukaista olla aina niin sanotusti yksissä käsissä eli joilla on sama omistaja. Seuraavassa perehdytään tarkemmin siihen, mitä esineen ainesosilla ja tarpeistolla tarkoitetaan ja mikä niiden käytännön merkitys on erilaisissa tilanteissa.

¹³ HE 120/1994, s. 96 - 97.

¹⁴ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 342.

¹⁵ Tepora 2007, s. 8.

¹⁶ Tammi-Salminen 2004, s. 174.

3 ESINEEN AINESOSA JA TARPEISTO

3.1 Mitä ainesosa- ja tarpeistosuhteella tarkoitetaan?

Ainesosa- ja tarpeistosuhteella tarkoitetaan eräänlaista oikeudellista riippuvuussuhdetta esineen ja sen ainesosien ja tarpeiston välillä. Käsitteet ovat juridisia eikä niitä kuule tavallisessa puhekielessä. Usein puhutaan yksinkertaisesti siitä, mitä tiettyyn esineeseen kuuluu. Ainesosia ja tarpeistoa koskevat normit ikään kuin määrittelevät esineen ulottuvuuden. Toisin kuin Ruotsissa, Suomen lainsäädännöstä ei löydy ainesosa- ja tarpeistosuhteen määritteleviä tai suhteen syntymistä koskevia säännöksiä. Kyseessä on tietoinen lainsäädännöllinen ratkaisu. Asia on haluttu jättää tarpeeksi joustavaksi, jotta voidaan varautua yhteiskunnassa käytössä olevien käytäntöjen muutoksiin.¹⁷ Oppi onkin kehittynyt oikeuskäytännön kautta.

Esineen ainesosalla tarkoitetaan kaikkea sitä, mistä esine muodostuu. Esimerkiksi kiinteistöön katsotaan kuuluvaksi sen tilukset sekä maapohjan substanssi, kuten multa ja turve.¹⁸ Ainesosa on epäitsenäinen objekti, jota ei pidetä juridisessa mielessä erillisenä esineenä. Majamaa kiteyttää mielestäni oivallisesti ajatuksen pää- ja sivuesineestä. Jotta hänen mielestään voidaan puhua epäitsenäisyydestä, täytyy olla jotain, mistä ainesosa on epäitsenäinen. On oltava jokin pääesine, kuten kiinteistö, joka muodostuu noista edellä mainituista ainesosista. Majamaa on todennut, että voidaankin ajatella, ettei pääesineenä pidettävää esinettä näin ollen oikeastaan ole olemassa konkreettisena objektina vaan sitä voidaan pitää oikeudellisen ajattelun tuotteena.¹⁹

Tarpeistoa puolestaan ovat kaikki sellaiset kohteet, jotka sinänsä ovat pääesineestä erillisiä, mutta jotka ovat taloudellisessa ja paikallisessa suhteessa siihen. Kiinteistön tarpeistoa ovat esimerkiksi sellaiset laitteet ja työkalut, jotka sijaitsevat pysyvästi kiinteistöllä ja palvelevat sen käyttötarkoitusta²⁰. Rakennuksen tarpeistoa ovat esimerkiksi avaimet sekä palokalusto.

3.2 Ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyminen ja lakkaaminen

Ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntyminen edellyttää ensinnäkin tosiasiallista eli faktista liitossuhdetta. Ainesosan tapauksessa tämä tarkoittaa mekaanista, fyysistä liitossuhdetta

¹⁷ Tepora 2009, s. 621.

¹⁸ Saarnilehto ym. 2012.

¹⁹ Majamaa 1978, s. 16.

²⁰ HE 120/1994, s.8.

pää- ja sivuesineen välillä. Tarpeiston osalta edellytetään taloudellista yhteenkuuluvuutta eli että sivuesine palvelee pääesineen käyttötarkoitusta.²¹ Yhteenkuuluvuuden on myös oltava paikallista. Lisäksi molempien osalta edellytetään, että liitossuhde on tarkoitettu pysyväksi. Tilapäisinä niillä ei ole vastaavaa vaikutusta. Jos kiinteistölle on pystytetty esimerkiksi työmaaparakki taikka näyttelyrakennus tilapäistä tarkoitusta varten, rakennus ei ole kiinteistön ainesosa²².

Faktista liitossuhdetta voidaan kuvata suhteen ulkoiseksi tunnusmerkiksi. On helppo havaita, että tietty kohde on fyysisessä liitossuhteessa tiettyyn toiseen esineeseen. Sen lisäksi edellytetään kuitenkin myös oikeuksien yhteisyyttä, joka ei ole silmällä havaittavissa. Sillä tarkoitetaan käytännössä omistuksen yhteisyyttä. Pää- ja sivuesineellä tulee näin ollen olla sama omistaja.²³ On kuitenkin huomattava, että silloinkin kun kiinteistö ja jokin sille rakennettu tai tuotu esine kuuluvat eri henkilöille, sivuesine voidaan katsoa kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi, jos liittäminen on tapahtunut kiinteistönomistajan intressissä²⁴. Niinpä oikeuskäytännössä on katsottu, että ainesosa- ja tarpeistosuhde syntyy, vaikkei kohteilla olekaan samaa omistajaa silloin, kun omistuksenpidätysehdoin myyty esine liitetään rakennettavaan rakennukseen faktiseen liitossuhteeseen. Liittäminen on tällöin tapahtunut pääesineen omistajan intressissä ja rakennus muodostaa taloudellisen kokonaisuuden, joka palvelee omistajan etua.²⁵

Kerran syntyneen ainesosa- tai tarpeistosuhteen lakkaaminen edellyttää faktisen liitossuhteen purkamista. Kiinteistön ainesosan ja tarpeiston erillinen luovutus ei ilman erikseen osoitettavia perusteita sido kiinteistönomistajan seuraajia ja velkojia (*ultra partes*), vaikkakin luovutustoimi on sitova sopijapuolten välillä (*inter partes*). Tämän niin sanotun sitomattomuussäännön taustalla vaikuttavat julkisuusperiaate sekä luotonannon ja vaihdannan intressien suojaaminen.²⁶ On ennen kaikkea kiinteistön omistajan velkojalahon etu, että ainesosasuhdetta ei voida lakkauttaa pelkästään oikeustoimin. Edellytetään näkyvää tointa. Seurauksena saattaisi muutoin olla velkakiinnityksen vakuusarvon ollenainen heikkeneminen, ehkä jopa romahtaminen velkojan suostumuksitta ja usein myös tietämättä.

²¹ Tepora 2008, s. 49.

²² Kartio 1974, s. 99.

²³ Tepora 2008, s. 50.

²⁴ HE 120/1994, s. 96

²⁵ Kartio 2001, s. 103; Tuomisto 1988, s. 229. Ks. KKO 1930 II 485, 1931 II 409, 1932 I 64 ja 70.

²⁶ Kartio ym. 1991, s. 32.

Oikeudellisen liittymäsuhteen synnyttyä rakennukseen ja maapohjaan kohdistuvien oikeuksien välillä ei ole mahdollista disponoida yksinomaan rakennuksesta sellaisin vaikutuksin, että tuo oikeudellinen kohtalonyhteys katkeaisi²⁷. Myöskään pelkästään rakennuksen myynti purkamista varten ei vielä poista ainesosasuhdetta, joka vallitsee maapohjan ja sillä sijaitsevan rakennuksen välillä.²⁸ Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen osalta ainesosasuhteen purkaminen tarkoittaa rakennuksen purkamista tai poissiirtämistä.

3.3 Ainesosa- ja tarpeistosuhteen käytännön merkitys ja oikeusvaikutus

Juridisesti erottelu ainesosaan ja tarpeistoon on sinänsä tarpeetonta, sillä riippumatta siitä, kumman suhteen todetaan olevan kyseessä, sen oikeudellinen vaikutus on sama. Pääesineeseen kohdistuvat oikeustoimet ja -säännökset ulottavat vaikutuksensa myös esineen ainesosaan ja tarpeistoon. Kuvaannollisesti sivuesine jakaa saman oikeudellisen kohtalon kuin pääesine.²⁹ Esimerkiksi, jos A myy kiinteistönsä B:lle, tulee kiinteistönkaupassa B:n omistukseen maapohjan lisäksi kaikki se, mikä oikeusjärjestyksen perusteella katsotaan kuuluvaksi kiinteistöön ainesosana tai tarpeistona, kuten rakennus, lipputanko, mattoteline ja maahan pysyvästi asetettu keinu. Näin kuitenkin vain, jos asiasta ei ole muuta sovittu. Ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevat säännöt toimivat siten ensinnäkin sopimuksen täydentämissääntöinä.³⁰ Samoin esimerkiksi kiinteistön ulosmittaus ulottuu aina myös sen ainesosiin ja tarpeistoon, tuottoon sekä kiinteistön koko alueeseen. Mahdollista tosin on, että kiinteistön alue tai ainesosa- tai tarpeistoesine myydään erikseen.³¹ On huomattava, että jos sivullisen omaisuus kuuluu velallisen omaisuuteen sen ainesosana tai tarpeistona ja tulee siten ulosmitatuksi, sivullinen ei saa korvausta kertyvästä kauppahinnasta. Linna ja Leppänen tuovat kuitenkin esiin mahdollisen perusteettoman edun korvausvaatimuksen³².

Edellä mainittiin, että pelkkä kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen myynti purkamista varten ei pura ainesosasuhdetta. Näin ollen, mikäli kyseinen kiinteistö ehdittäisiin myydä eteenpäin kolmannelle ennen kuin rakennuksen ostaja on ryhtynyt purkutöihin, seuraisi rakennus lähtökohtaisesti maapohjaa sen ainesosana ja tarpeistona. Tällöin syntyy

²⁷ Majamaa 1978, s. 48.

²⁸ Saarnilehto ym. 2012.

²⁹ Tepora 2008, s. 52.

³⁰ Tepora 2008, s. 52.

³¹ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 587.

³² Linna & Leppänen 2007, s. 93.

kollisiotilanne, jossa kahden luovutuksensaajan oikeudet ovat ristiriidassa keskenään, nimittäin rakennuksen ostajan sekä kiinteistön ostajan. Kollisio ratkaistaan ainesosaa ja tarpeistoa koskevien sääntöjen mukaan. Rakennus kuului kiinteistöön sen ainesosana ja se siirtyi kiinteistön kaupan myötä. Poikkeuksen muodostaa ostajan tietoisuus. Mikäli kiinteistön ostaja tietää rakennuksen ostajan oikeudesta rakennukseen, sitoo tämä oikeus häntä MK 3:8:n mukaan. Ainesosaa ja tarpeistoa koskevat säännöt soveltuvat siis myös kollisionratkaisunormeiksi.³³ Ne tarjoavat ratkaisumahdollisuuden niihin ongelmiin, jotka syntyvät, kun ulkoinen kuva ei vastaa aineellista oikeustilaa.

Ainesosa- ja tarpeistosuhteella on käytännössä merkitystä vaihdannassa. Tällöin syntyy tarve selvittää, mitä kaikkea kuuluu oikeustoimen kohteena olevaan pääesineeseen sen ainesosana ja tarpeistona. Samoin esimerkiksi luotonantajan on tiedettävä, mitä vakuudeksi tarjottu objekti tosiasiaassa kattaa voidakseen tehdä arvion sen vakuusarvosta. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen arvioiminen on ensisijaisen tärkeää kiinteän omaisuuden tapauksessa, sillä käytännössä ongelmia esiintyy eniten kiinteistöjen ja rakennusten ainesosien ja tarpeistojen määrittelyn suhteen.

Kenen tahansa kiinteistön kauppaan ryhtyvän on hyvä tuntee ainesosaa ja tarpeistoa koskevat tavanomaisoikeudelliset säännökset, sillä todettakoon, että ostajan ”luottamusta” siihen, että jokin kiinteistöllä sijaitseva esine kuuluu kiinteistöön sen ainesosana tai tarpeistona, ei suojata³⁴. Kiinteistön luovutuksensaajan tai kiinteistönomistajan velkoja ei voi luottaa siihen, että kaikki kiinteistön alueella tosiasiallisesti sijaitseva omaisuus kuuluu kiinteistöön sen ainesosana tai tarpeistona. Esimerkin tästä tarjoaa vuokramiehen maanvuokraoikeutensa perusteella kiinteistölle rakentama rakennus. Samoin tapauksessa KKO 1992:23 ostaja oletti maahan jalustastaan upotetun, noin kahden metrin korkuisen kivipatsaan kuuluvan kiinteistöön sen ainesosana ja seuraavan siten kaupassa mukana. Korkein oikeus kuitenkin totesi, ettei patsaan pois viemisestä ollut aiheutunut kiinteistölle haittaa eikä patsasta myöskään ollut tarkoitettu kuulumaan kiinteistöön pysyvästi. Kun patsas ei myöskään ollut tarpeellinen kiinteistön käytön kannalta, ei korkein oikeus katsonut patsaan kuuluneen kiinteistöön.

³³ Tepora 2008, s. 52 & 53.

³⁴ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 166.

3.4 Ruotsin oikeus

Edellä todettiin, ettei Suomen oikeusjärjestys sisällä säännöksiä siitä, mitä esineeseen kuuluu sen ainesosana tai tarpeistona. Hallituksen esitys sisältää maininnan siitä, miksei kiinteistön ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevia säännöksiä haluttu ottaa lakiin mukaan:

”Uuteen maakaareen ei ehdoteta otettavaksi säännöksiä siitä, mitä kiinteistöön kuuluu sen ainesosana ja tarpeistona. Lainsäädännössä rajanvedon tekeminen kiinteistön ainesosan ja tarpeiston sekä kiinteistöllä sijaitsevan irtaimen omaisuuden välillä olisi ongelmallista. Joustaviksi laadituista yleissäännöksistä ei käytännön tulkintatilanteissa juurikaan olisi hyötyä. Kovin yksityiskohtaiset säännökset, joita ilmeisesti tarvittaisiin useita koskien eri käyttötarkoituksiin käytettäviä kiinteistöjä, puolestaan saattaisivat tarpeettomasti jäykistää rajanvetoa ja estää taloudellis-teknisten muutosten huomioonottamisen. Kirjaamismenettelyllä voidaan osaltaan ennalta välttää ainesosa- ja tarpeistokysymyksiin liittyviä ongelmia.”³⁵

Sen sijaan Ruotsin maakaari, jordabalk (JB), sisältää hyvinkin yksityiskohtaiset säännökset siitä, mitä kiinteistöön tai rakennukseen kuuluu. Todettakoon, että laissa ei kuitenkaan käytetä käsitteitä ainesosa tai tarpeisto. Kiinteän omaisuuden osalta Ruotsissa säädettiin jo vuonna 1895 laki siitä, mitä kiinteään omaisuuteen on luettava (*Lag 24 maj 1895 angående vad till fast egendom är att hänföra*). Vuonna 1966 säädetty laki siitä, mitä on pidettävä kiinteänä omaisuutena (*Lag 29 juli 1966 om vad som är fast egendom*), kumosi tuon lain. Vuonna 1972 voimaan tullut JB sisältää edellisen lain säännökset lähdes identtisinä.³⁶ Lain 2 luvun 1 §:ssä todetaan, että kiinteistöön kuuluvat rakennukset, sähköjohdot, aidat sekä muut tavanomaista käyttöä varten kiinnitetyt rakennelmat kuin myös juurtuneet puut sekä muut kasvit ja luonnollinen lannoite. Lisäksi 3 §:ssä todetaan erikseen teollisuustoiminnassa käytössä olevan kiinteistön sisältävän myös koneet ja laitteet sekä muun varustelun, joka on tuotu kiinteistölle teollisuustoimintaa varten. Vastaavasti kuin Suomessa, vasta esineen irrottaminen kiinteistöstä/rakennuksesta katkaisee kuuluvuussuhteen (JB 2:7.1). Tällaisen irrottamattoman esineen luovutus ei ole kolmansiä sitova³⁷.

³⁵ HE 120/1994, s. 31.

³⁶ Majamaa 1978, s. 28 - 29.

³⁷ Victorin & Sundell, s. 132.

Mielenkiintoisena tilanteena mainittakoon erikseen Ruotsin maakaaren sisältyvä säännös siitä, että rakennus voi kuulua tiettyyn kiinteistöön myös, vaikka se sijaitisi toisella kiinteistöllä. Edellytyksenä on, että rakennus on tarkoitettu palvelemaan muun kiinteistön tavanomaista käyttötarkoitusta ja se hyödyttää siten muuta kiinteistöä kuin sitä, jolla se sijaitsee. Eriksen edellytetään, että rakennus ei kuulu kiinteistöön, jolla se sijaitsee. Toisen maalla sijaitsevaa rakennusta sallitaan siis käyttää muun kiinteistön hyväksi, jolloin se myös kuuluu tuohon hyödyntävään kiinteistöön (JB 2:1.2). Tällaisesta toisen maalla sijaitsevan rakennuksen hyödyntämisestä muun kiinteistön hyväksi käytetään Ruotsin lainsäädännössä käsitettä *servitut*³⁸. Sekä käsitteen että järjestelmän taustalla on roomalainen oikeus. Käsitteenä *servitut* tarkoittaa rasiitetta, ja roomalaisessa oikeudessa sillä tarkoitettiin yhden kiinteistön rasiittamista toisen kiinteistön hyväksi. Tiettyjä eroja roomalaisen oikeuden vastaavaan järjestelmään kuitenkin löytyy. Ruotsin oikeus ei esimerkiksi edellytä, että *servitut*in kautta yhteydessä olevat kiinteistöt sijaitsevat fyysisesti lähellä toisiaan.³⁹ *Servitutia* käsitellään kuten muitakin sen omistavan kiinteistön ainesosia ja tarpeistoa eli *servitut* seuraa mukana, mikäli kiinteistö myydään ja kiinteistöpankki kattaa myös sen. Sen sijaan rasiitettavan kiinteistön osalta *servitut* kuuluu rajoitettujen eli erityisten oikeuksien ryhmään. Ne nauttivat kuitenkin erityistä suojaa siinä mielessä, että niitä ei edellytetä kirjattaviksi, jotta ne pysyisivät voimassa esimerkiksi rasiitettavan kiinteistön pakkohuutokaupassa.⁴⁰

Suomessa vahvana pääsääntönä on, että kuuluakseen kiinteistöön tietyn esineen on oltava kiinteistöllä. Kuitenkin, kuten jäljempänä esiteltävä tapaus KKO 1995:60 tuo ilmi, myös toisen alueella oleva esine voidaan katsoa kuuluvaksi tiettyyn kiinteistöön. Olenaisista on käyttötarkoituksen yhteys.

JB 2:2 käsittelee rakennuksen ainesosaa ja tarpeistoa. Rakennukseen katsotaan kuuluvaksi kiinteä sisustus sekä muu rakennuksen varustelu, joka palvelee rakennuksen käyttötarkoitusta kuten hissi, kaiteet, vesi- ja sähköjohdot ja -putket, kaakelit sekä palokalusto. Säännökset sisältävät paljon esimerkkejä, mutta lainsäätäjän menee niinkin pitkälle, että luettelee 2 momentissa eri rakennuksia koskevat erityiset ainesosat ja tarpeistot. Lainkohta sisältää jaon asuinhuoneistoon, liikehuoneistoon, kokoontumistiloihin, maankäyttöä harjoittaviin teollisuusrakennuksiin sekä laitoksiin.

³⁸ Ilmiöstä lisää ks. JB 14 luku.

³⁹ Victorin & Sundell 1996, s. 207.

⁴⁰ Victorin & Sundell 1996, s. 211.

3.5 Saksan oikeus

Saksan oikeus tuntee tietynlaisen ainesosa-tarpeisto-konseptin. Suomen ainesosan ja tarpeiston välinen erottelu pohjautuukin suurelta osin saksalaisesta kirjallisuudesta ja BGB:stä saatuihin vaikutteisiin⁴¹. Saksan lainsäädännössä käytetään vain yhtä käsitettä – *wesentlicher Bestandteil*, vapaasti suomennettuna olennainen ainesosa – kuvaamaan pääesineen sekä siihen liitetyn sivuesineen suhdetta. BGB:n § 93 määrittelee käsitteen seuraavasti:

”Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (wesentliche Bestandteile), --.“

Vapaasti käännettynä olennaisilla ainesosilla tarkoitetaan BGB:ssä esineen osia, joita ei voida erottaa toisistaan ilman, että jompikumpi niistä vioittuu tai esineen luonne muuttuu. Määrittely muistuttaa Suomen oikeuden tuntemaa liittämistä eli aksessiota, josta lähemmin jäljempänä.

Vastaavasti kuin Ruotsin JB:ssä, BGB:n seuraavassa pykälässä määritellään myös nimenomaisesti kiinteistön sekä rakennuksen olennaiset ainesosat. Näihin lasketaan kaikki maapohjaan kiinteästi liitetyt esineet, etenkin rakennukset sekä kiinteistön valmisteet, kunhan ne ovat yhteydessä maapohjaan. Yksityiskohtiin mennään, kun erikseen todetaan, että siemenestä tulee olennainen ainesosa kylvämisen ja kasvusta istuttamisen kautta. Rakennuksen olennaisiksi ainesosiksi katsotaan kaikki rakennuksen valmistamiseen sisältyvät esineet. Tilapäiseen käyttöön tarkoitetut esineet eivät tule kiinteistön tai rakennuksen ainesosiksi (BGB § 95).

BGB:n § 97:ssä puolestaan määritellään erikseen tarpeisto (*Zubehör*). Sen mukaan tarpeistoa ovat sellaiset irtaimet esineet, jotka olematta pääesineen ainesosia ovat tarkoitettut palvelemaan pääesineen taloudellista tarkoitusta ja ovat sitä vastaavassa paikallisessa yhteenkuuluvuussuhteessa pääesineeseen. Pykälässä todetaan myös, että esineen tilapäinen taloudellinen käyttö ei perusta tarpeistosuhdetta eikä tarpeiston tilapäinen poisto katkaise suhdetta.

Se, mikä merkitys ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntymisellä on, käy ilmi BGB:n § 946:sta:

⁴¹ Kartio 1974, s. 20.

”Wird eine bewegliche Sache mit einem Grundstück dergestalt verbunden, dass sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, so erstreckt sich das Eigentum an dem Grundstück auf diese Sache.”

Ainesosaksi tullut esine tulee siis kiinteistön omaisuuspiiriin. Samoin esimerkiksi BGB:n kiinteistöpanttioikeutta koskevista säännöksistä käy ilmi, että kiinteistöön kohdistuvat oikeustoimet ulottavat vaikutuksensa myös kiinteistön ainesosiin ja tarpeistoon (BGB § 1120). Lähtökohtaisesti myös esineet, jotka säilyttävät itsenäisen luonteensa esimerkiksi tilapäisyyden vuoksi, tulevat kiinteistön panttioikeuden piiriin, elleivät ne kuulu toiselle kuin kiinteistönomistajalle⁴².

3.6 Aksessiosaanto

Ainesosa- ja tarpeistosuhteesta on erotettava niin sanottu liittämis- tai aksessiosaanto, jolla tarkoitetaan sitä, että esine liitetään toiseen esineeseen sellaisella tavalla, että esineen irrottaminen ei ole mahdollista vahingoittamatta olennaisesti toista esineistä tai irrottaminen ei ole tarkoituksenmukaista irrottamiskustannuksiin nähden.⁴³ Tällaisessa tilanteessa pelkkä liittäminen saattaa johtaa siihen, että esineet jakavat saman oikeudellisen kohtalon, vaikka varsinaiset ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevat edellytykset eivät täytyisikään. Näin ollen pääesineen omistaja saa niin sanotun aksessiosaannon sivuesineeseen pelkästään sen pääesineeseen liittämisen seurauksena. Mikäli pää- ja sivuesineen omistajat ovat olleet erilliset, saattaa tilanne johtaa siihen, että pääesineen omistaja tulee myös sivulliselle kuuluneen sivuesineen omistajaksi. Tällöin sivuesineen alkuperäinen omistaja menettää oikeutensa vaatia esinettä takaisin.⁴⁴ Todettakoon, että kiinteistö on aina pääesine⁴⁵.

Toisaalta voidaan myös todeta, että pelkästään faktisen liittossuhteen olemassaolo ei riitä aksessiosaantoon vaan oikeuskäytännössä on edellytetty nimenomaan irrottamiseen kohdistuvia ongelmia. Ainesosasuhteen syntyminen on yleensä merkityksetöntä suhteessa aksessioon, koska faktisen liittossuhteen olemassaolo ei vielä estä esineen takaisinottoa.⁴⁶ Erona ainesosa- ja tarpeistosuhteeseen voidaan mainita, että aksessiosaannolla on lähinnä merkitystä pää- ja sivuesineen omistajan välisessä suhteessa, kun taas ainesosa- ja tarpeistosuhteella on vaikutusta sivullissuhteissa.

⁴² Bülow 2003, s. 40.

⁴³ Tepora 2008, s. 51.

⁴⁴ Kartio 2001, s. 112.

⁴⁵ Tepora 2009, s. 619; Majamaa 1978, s. 36; Kartio 1974, s. 34.

⁴⁶ Saarnilehto ym. 2012. Ks. myös KKO 1981 II 47.

3.7 Rakennus kiinteistön ainesosana

3.7.1 Lähtökohtana rakennuksen kuuluminen kiinteistöön

Rakennuksilla on usein suuri arvo ja ne ovatkin eräitä tärkeimpiä vaihdannan kohteita. Rakennuksen arvo muodostaa myös yleensä suurimman osan kiinteistön kokonaisarvosta. Arkikielessä sekoitetaan toisinaan rakennus ja kiinteistö, mutta juridisesti kiinteistö ei ole rakennus vaan maapohja, johon sitten ainesosana ja tarpeistona voi kuulua rakennuksia tai muita esineitä. Muun muassa Pietilä on esittänyt, että kiinteä omaisuus tarkoittaisi rajoilla varustettua maa-aluetta yleensä ja kiinteistö sen erityistä lajia eli maanomistuksen yksikköä, joka on merkittävä kiinteistörekisteriin⁴⁷. Tällaisia ovat esimerkiksi tilat ja tontit. Rakennuksia puolestaan varsinaisessa mielessä ovat muun muassa Noposen mukaan rakennuslaitokset, jotka erikoisen laatunsa ja tarkoituksensa puolesta ovat niiden rajoittamassa tilassa omiaan tarjoamaan suojaa ulkoapäin tulevilta vaikutuksilta ihmisille ja irtaimelle tavaralle⁴⁸. Kartion mukaan koskaan ei voida yleispätevästi selvittää, mikä tai mitä rakennus on⁴⁹. Loppujen lopuksi määrittelyllä ei sinänsä olekaan suurta merkitystä, sillä rakennuksia koskevat vastaavat ainesosa- ja tarpeistosuhdetta kuvaavat edellytykset kuin muutakin omaisuutta.

Rakennus ei siis ole kiinteä esine, mutta ei kuitenkaan myöskään tavanomainen irtain esine. Rakennus ei ole lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tuntema kirjauksen kohde eikä sen ostaja voi saada sivullissitovuutta hallinnan siirron eli tradition kautta, sillä rakennukset eivät useinkaan voi kulkea kädestä käteen. Rakennus ei yleensä ole itsenäinen esine vaan tulee oikeustoimen kohteeksi yhdessä maapohjan tai maanvuokraoikeuden kanssa.⁵⁰ Niemi kuvaileekin rakennusta ”epäesineeksi” ja väliinputoajaksi esineoikeuden järjestelmässä⁵¹. Rakennuksen omalaatuisesta luonteesta johtuu myös, että rakennuksen omistajan oikeusasema on tietyiltä osin hankala ja epäselvä. Tärkeää on myös havaita, että sovellettava laki vaihtelee sen mukaan, katsotaanko rakennus irtaimeksi esineeksi, johon mahdollisesti sovelletaan esimerkiksi kauppalakia (KL) tai tiettyä erityislakia (MVL) vai onko se osa kiinteistöä ainesosa- tai tarpeistosuhteen perusteella, jolloin kokonaisuuteen soveltuu maakaari. Todettakoon jo tässä vaiheessa, että KL 1:1.3 sisältää maininnan siitä, että laki ei koske toisen maalla olevan rakennuksen taikka kiin-

⁴⁷ Kartio 1974, s. 61.

⁴⁸ Kartio 1974, s. 73.

⁴⁹ Kartio 1974, s. 73.

⁵⁰ Niemi 2008, s. 1.

⁵¹ Niemi 2008, s. 2 & 3.

teän laitoksen tai rakennelman luovutusta, jos samalla luovutetaan käyttöoikeus maahan.

Lähtökohtana voidaan pitää sitä, että rakennus kuuluu ainesosana siihen kiinteistöön, jolla se sijaitsee. Taustalla on pyrkimys turvata kiinteistövaihdanta sekä maapohjan ja rakennusten yhdessä muodostama taloudellinen kokonaisuus⁵². Tilanne on tällöin omistusoikeuksien suhteen ongelmaton. Maapohjan omistaja omistaa myös sillä sijaitsevan rakennuksen. Mikäli maapohjan omistajia on useita, omistavat he myös rakennuksen samassa suhteessa. Ongelmia syntyykin vasta silloin, kun maapohjan ja rakennuksen omistavat eri henkilöt. Tällöin puhutaan toisen maalla olevasta rakennuksesta.

3.7.2 Erityistilanteita

Aivan oman kategoriansa muodostavat rakennukset, jotka sijaitsevat osin omalla ja osin toisen maalla. Mielenkiintoisen kysymyksen tällaisen rakennuksen kuulumisesta kiinteistöön toi esiin ratkaisu KKO:1995:60, jossa oli kyse siitä, että yhtiö oli rakentanut levyhallin niin, että se sijaitsi osaksi yhtiön itsensä omistamalla kiinteistöllä ja osaksi sen vuokraamalla määräalalla. Kysymys oli siitä, kuuluiko levyhalli osaksi yhtiön vuokraamaan määräalaa ja osaksi yhtiön itsensä omistamaan kiinteistöön vai kokonaan yhtiön omistamaan kiinteistöön. Pankille oli vahvistettu kiinnityksiä yhtiön omistamaan kiinteistöön. Yhtiön konkurssipesän myytyä kiinteistön rakennuksineen se luovutti osan kauppahinnasta pankille ja pidätti itsellään osan kauppahinnasta katsoen summan kohdistuneen vuokramaalla olleeseen osaan levyhallista ja jäävän siten kiinnitysten ulkopuolelle. Kihlakunnanoikeus katsoi, että levyhalli oli laillisesti rakennettu, ja olisi kohtuutonta, jos rakennuksen osan omistusoikeus siirtyisi vieressä sijaitsevan kiinteistön omistajalle. Merkitystä ei ollut sillä, kumman tilan alueella suurempi osa rakennuksesta tai rakennuskokonaisuudesta sijaitsi. Koska pankki ei myöskään ollut näyttänyt, että vuokramaalla sijainnut osa rakennuksesta olisi siirtynyt ainesosana yhtiön omistamaan kiinteistöön, kihlakunnanoikeus hylkäsi pankin kanteen. Korkein oikeus kuitenkin vahvisti hovioikeuden tapaan, että levyhalli oli rakennettu palvelemaan yhtiön omistamalla tilalla olevaa suurempaa rakennuskokonaisuutta eikä sen ollut katsottava kuuluvan osaksikaan rakentamista varten vuokrattuun määräalaa. Pankki sai näin kiinnityksenhaltijana varat myös hallin vuokramaalla sijainneesta osasta.

⁵² Kartio 1974, s. 166.

Rakennuksen ja maapohjan välinen suhde on perinteisesti nähty kiinteistökohtaisena. Rakennus joko kuuluu tai ei kuulu tiettyyn kiinteistöön sen ainesosana.⁵³ Kyse on joko tai -tilanteesta, joskin esimerkiksi Pietilä on esittänyt, että rakennusta ei voida aina lukea kokonaisuudessaan mihinkään kiinteistöön kuuluvaksi. Hänen mukaansa kuhunkin kiinteistöön voidaan katsoa kuuluvan määräosuus rakennuksesta samoin kuin kiinteistöön voi kuulua murto-osa jostakin maa- tai vesialueesta.⁵⁴ Edellä esitetyssä tapauksessa alin oikeusaste oli tukeutunut Pietilän kantaan, mutta korkein oikeus ei hyväksynyt tätä näkökulmaa. Siten myös tämän ratkaisun mukaan rakennuksen on kokonaisuudessaan kuuluttava ainesosana jompaankumpaan, kiinteistöön tai käyttöoikeuteen. Yhtenä määrävänä tekijänä vaikuttaisi siis tällaisissa tapauksissa olevan se, mihin rakennusta käytetään ja mitä kokonaisuutta rakennus palvelee eli olennainen seikka on käyttötarkoituksen yhteys. Kuitenkin tapauksissa, joissa itse rakennuksen omistus voi olla jakautunut eri tahoille, voi rakennus osittain kuulua kiinteistöön sen ainesosana ja osittain jäädä sen ulkopuolelle. Tästä lisää jäljempänä jaksossa 6.

Eräänlainen erityistilanne on myös se, kun rakennetaan toisen maalle luvattomasti. Pelkästään se, että joku rakentaa toisen omistamalle maalle ilman minkäänlaista oikeusperustetta, ei tarkoita sitä, että rakennus tulisi kiinteistön ainesosaksi tai tulisi kuulumaan kiinteistönomistajalle. Tällöinhän ainesosasuhdetta koskeva vaatimus omistuksen yhteydestä ei täyty. Se, mitä on luvattomasti rakennettu, jää rakentajan omistukseen silloinkin, kun rakentaja tiesi rakentamisen tapahtuvan maapohjalle, johon hänellä ei ollut käyttöoikeutta.⁵⁵ Eri asia on kuitenkin se, onko luvattomasti rakennetun rakennuksen omistajalla oikeus pysyttää rakennus maapohjalla. Tämä edellyttää maapohjaan kuuluvaa käyttöoikeutta. Jos oikeutta ei ole, on rakennuksen omistaja velvollinen siirtämään rakennuksen pois. Rakennuksen omistajalla on myös *oikeus* siirtää rakennus pois eli kiinteistönomistajalla ei ole minkäänlaista lunastusoikeutta suhteessa rakennukseen⁵⁶. On huomattava, että luvattomaan rakentamiseen voi syyllistyä myös kiinteistönomistaja, jos hän esimerkiksi rakentaa alueelle, jonka on vuokrannut toiselle.

Kolmanneksi on huomattava, että jos kiinteistönomistaja luovuttaa omistamansa rakennuksen sivulliselle, ei tämä luovutustoimi vielä oikeuta rakennuksen luovutuksensaajaa käyttämään kyseistä rakennusta kiinteistöllä. Käyttö edellyttää aina jonkinlaista erillistä

⁵³ Majamaa 1978, s. 20.

⁵⁴ Majamaa 1978, s. 20.

⁵⁵ Kartio 1974, s. 87.

⁵⁶ Kartio 1974, s. 106.

käyttöoikeutta maapohjaan. Oikeus voi perustua esimerkiksi vuokrasopimukseen, luovutuksensaajan eläkeoikeuteen tai vastikkeettomaan käyttöoikeuteen eli kiinteistönomistajan suostumukseen. Näin ollen kysymykset rakennuksen omistusoikeuden saamisesta ja oikeudesta käyttää rakennusta kiinteistöllä on pidettävä toisistaan erillään. Jos esimerkiksi kiinteistönomistaja luovuttaa rakennuksen poissiirrettäväksi, ei luovutuksensaajalla ole oikeutta rakennuksesta saataviin vuokratuloihin⁵⁷.

Edellä tarkastellut erityistilanteet ovat jokseenkin harvinaisia eikä niitä tässä yhteydessä voida tarkastella lähemmin. Seuraavassa käydäänkin läpi yleisimpiä tilanteita, joissa rakennus kuuluu toiselle kuin maapohjan omistajalle. Huomiota kiinnitetään paitsi siihen oikeusperusteeseen, jolla rakennus kuuluu toiselle, myös kysymykseen siitä, miten julkisuusperiaate toteutetaan eli millaisin järjestelyin asiantila tehdään ulkopuolisen havaittavaksi.

4 RAKENNUKSEN OMISTAMINEN MAANVUOKRAOIKEUDEN NOJALLA

4.1 Maanvuokraoikeudesta yleisesti

Selvästi yleisin tilanne, jossa rakennuksen omistaa eri henkilö kuin maapohjan, on sellainen, jossa maapohjan omistaja on tehnyt sivullisen kanssa maanvuokrasopimuksen. Sopimus perustaa sivulliselle oikeuden käyttää kiinteistöä tai aluetta vuokraa vastaan. Tällaista tilannetta pidetäänkin toisen maalla olevien rakennusten tyyppitapauksena⁵⁸. Maanvuokraoikeutta on säännelty jo 1700-luvulla, ja vuoden 1800 asetus maanvuokraamisesta maalla salli ensimmäistä kertaa maanvuokraoikeuden kiinnityksen⁵⁹. Maanvuokran kohteena on yleensä tontti tai tila, ja vuokranantajana on useimmiten kaupunki tai kunta. Tyypillisin maanvuokra on rakentamattoman kiinteistön tai sen määräalan vuokraaminen, ja tarkoituksena on, että vuokramies rakentaa vuokra-alueelle.

Maanvuokraoikeuksia on erilaisia tyyppejä. Normaalisti kyseessä on muu asuntoalueen vuokra, jolloin on kyse kiinteistön tai alueen luovuttamista vuokralle käytettäväksi asuntotarkoitukseen joko vuokramiehelle kuuluvassa tai hänen rakennettavakseen tarkoitettussa rakennuksessa pysyvää asumista varten, tai muu maanvuokra.⁶⁰ Muuta maanvuokraa koskevia sopimuksia ovat teollisuus- sekä liikekiinteistöjen vuokrasopi-

⁵⁷ ks. KKO 1949 II 90.

⁵⁸ Niemi 2008, s. 11.

⁵⁹ Niemi 2012, s. 372.

⁶⁰ Niemi 2012, s. 393.

mukset. Sen sijaan tontinvuokra on harvinaisempi. Siinä tontti vuokrataan asumiskäyttöön nimenomaan tontinvuokraoikeuksin. Mahdollista on myös, että vuokraoikeus kohdistuu koko kiinteistön sijaan kiinteistön maa-alueeseen. Sen sijaan mahdollista ei ole, että vuokraoikeus kohdistuu kiinteistön määräosaan. Määräosa on abstrakti osuus, kuten $\frac{1}{2}$ kiinteistöstä, eikä se ilman hallinnanjakosopimusta kohdistu mihinkään tiettyyn alueeseen. Maanvuokraoikeus sekä muu erityinen oikeus kohdistuu kuitenkin nimenomaan alueellisesti kiinteistöön. Siten yhteisomistaja ei voi ilman muiden omistajien suostumusta perustaa maanvuokraoikeutta. Muiden suostumuksin tapahtuva oikeuden perustaminen tapahtuu koko kiinteistöä koskevasti. Edes hallinnanjakosopimuksella asiaa ei voitane muuttaa, sillä MK 14:6 ei mainitse kiinteistön määräosaa sallittuna kirjauksen kohteena.⁶¹

4.2 Rakennus maanvuokraoikeuden ainesosana

Maanvuokrasopimuksessa sovitaan usein vuokramiehen oikeudesta rakentaa vuokratulle alueelle. Maanvuokrasopimuksen perusteella kiinteistölle rakennettu rakennus ei tule kiinteistönomistajan omistukseen. Se merkitsee siten poikkeusta edellä mainittuun pääsääntöön, jonka mukaan rakennus kuuluu ainesosana siihen kiinteistöön, jolla se on. Sivulliselle kuuluvaa, hänen intressissään ja lukuunsa pystytettyä rakennusta pidetään vallitsevan kannan mukaan irtaimena omaisuutena eikä kiinteistön ainesosana⁶². Vuokra-alue ja vuokramiehen omistamat rakennukset muodostavat sellaisen itsenäisen taloudellisen kokonaisuuden, että ainesosasuhteen katsotaan syntyvän niiden välille⁶³. Rakennus ei siis kuulukaan ainesosana kiinteistöön vaan maanvuokraoikeuteen. Siten myöskään mitkään kiinteistöön kohdistuvat oikeustoimet eivät kohdistu vuokramiehen rakennukseen. Rakennuksen ja vuokraoikeuden erottaminen toisistaan merkitsisi taloudellisiin arvoihin kohdistuvaa välinpitämättömyyttä. Rakennuksen tuleminen kiinteistön ainesosaksi merkitsisi myös kiinteistön ylimääräistä arvonnousua ja etua sekä maanomistajalle että kiinteistön panttivelkojalle. Tämä voitaisiin nähdä jopa perusteettomana etuna vuokramiehen velkojien kustannuksella⁶⁴.

Toisen maalla olevaa rakennusta pidetään vakiintuneesti irtaimena omaisuutena. Irtaimen kauppaan sovelletaan perinteisesti kauppalakia (KL). Kauppalaissa on kuitenkin

⁶¹ Niemi 2012, s. 445 - 446; Tuomisto 2005b.

⁶² Linna & Leppänen 2007, s. 96; Niemi 2008, s. 4.

⁶³ Niemi 2008, s. 4.

⁶⁴ Niemi 2008, s. 11.

tiettyjä rajoituksia, jolloin sen sijaan sovellettavaksi tulee jokin muu laki. Esimerkiksi maanvuokraoikeuden ja vuokramiehelle kuuluvan rakennuksen luovutus yhdessä jäävät soveltamisalan ulkopuolelle (KL 1.3). Tällainen luovutus rinnastetaan arvonsa ja merkityksensä puolesta kiinteän omaisuuden luovutukseen ja siten sovellettava laki on maakaari. Sen sijaan, jos luovutuksen kohteena on vain toisen maalla oleva rakennus ilman käyttöoikeutta maahan, kauppalaki tulee sovellettavaksi.⁶⁵

Edellä on kerrottu, ettei maapohjan ja sillä sijaitsevan rakennuksen välinen ainesosasuhde lakkaa vielä rakennuksen luovuttamisella vaan vasta sen purkamisella tai poissiirtämisellä. Tilanne on kuitenkin eri silloin, kun kiinteistönomistaja myy vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen vuokramiehelle, ja rakennus on tarkoitus jättää alueelle. Tällöin tuo rakennus on kirjattavissa MK 14:4.1,2:n mukaisesti vuokraoikeuteen kuuluvaksi, jolloin ainesosasuhde maapohjaan lakkaa. Todettakoon, että lainkohta koskee vain elinkeinotoiminnassa käytettävää rakennusta, ei esimerkiksi asuinkäyttöön tarkoitettua rakennusta. Oikeuden kirjaaminen siis korvaa rakennuksen poissiirron. Kuten vuokramiehen itsensä rakentaman rakennuksen tapauksessa, myös tässä tilanteessa ainesosasuhde syntyy rakennuksen omistusoikeuden ja maapohjan käyttöoikeuden välille. Jos kyseessä on asuinkäyttöön tarkoitettu rakennus, on vuokraoikeuden arvo panttina ilmeisen vähäinen, koska luovutetut rakennukset kuuluvat edelleen ainesosasuhteen perusteella kiinteistökiinnityksen piiriin.

Ainesosasuhteen syntymistä ilmentää myös maanvuokralain 31 §, joka sisältää säännöksen siitä, mitä tontinvuokraoikeuteen kuuluu:

”Tontinvuokraoikeuteen kuuluvat tontilla olevat ja sille rakennettavat rakennukset, pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset sekä tontilla kasvavat puut ja pensaat. Tontilla olevat 5 §:n 2 momentissa tarkoitetut johdot ja laitteet eivät kuitenkaan kuulu tontinvuokraoikeuteen.

Jos tontinvuokraoikeuteen 1 momentin mukaan kuuluu omaisuutta, joka ennestään ei ole vuokramiehen, siirtyy sen omistusoikeus vuokramiehelle, ja on vuokranantajalla, jollei vuokrakirjassa ole toisin sovittu, oikeus saada siitä korvaus vuokramieheltä.”

Lainkohdan mukaan siis tietty omaisuus siirtyy automaattisesti vuokramiehelle vuokrasuhteen alkaessa. Siitä huolimatta, että lainkohdassa mainitaan vain tontinvuokraoike-

⁶⁵ Tepora ym. 2010, s. 427.

us, on Kartio ehdottanut tulkittavaksi saman pätevän myös muihin vuokramuotoihin⁶⁶. Tontinvuokraoikeus on kuitenkin erityisluonteinen, sillä sen rekisteröimisen edellytyksenä on MVL 4 §:n mukaan muun muassa, ettei tonttia rasita kiinnitys, kirjattu lakisääteinen panttioikeus taikka siihen kohdistu erityisen oikeuden tai vallintarajoituksen kirjaus eikä tonttiin kohdistuvaa kirjaamisasiaa ole vireillä. Siten muiden vuokratyyppien osalta on nimenomaan velkakiinnityksen arvon pysyvyyden vuoksi lähdettävä pääsäännöstä, jonka mukaan ei tapahdu rakennusten ja muun omaisuuden siirtymistä vuokramiehen omistukseen vuokrasuhteen alkaessa.⁶⁷ Olisi kohtuutonta ja oikeusjärjestyksemme luonteenvastaista, mikäli näin automaattisesti olennaisesti muutettaisiin kiinteistökiinnityksen eli vakuusobjektin kattavuutta.

Ainesosasuhdetta kiinteistöön ei synny, vaikka vuokrasuhde lakkaisikin ennenaikaisesti ja tapahtuisi niin sanottu yhtymys eli vuokrasopimus lakkaisi ja kiinteistön omistaja olisi oikeustoimien myötä yhtä kuin vuokramies. Tämä voi tapahtua siten, että maanvuokran päättyessä joko (a) vuokranantaja lunastaa itselleen maanvuokraoikeuden sekä vuokramiehen rakentaman rakennuksen tai (b) vuokramies lunastaa itselleen vuokra-alueen. Mahdollista on kuitenkin myös, että vuokramies esimerkiksi perii kiinteistön. On huomattava, että vaikka vuokrasuhde lakkaisikin *ennenaikaisesti* vuokranantajan ja vuokramiehen välillä, se ei välttämättä lakkaa suhteessa sivullisiin. Vuokramies on esimerkiksi saattanut pantata vuokraoikeutensa ja siihen kuuluvan rakennuksen sivulliselle. Panttivelkojan asema on tällöin suojattu, ja hän saa tarvittaessa suorituksensa vakuuskohteesta. Näin ollen vuokraoikeus voi jopa käytännössä herätä uudestaan henkiin, vaikka yhtymys olisikin jo tapahtunut.⁶⁸ MK 14:16.1:ssa säädetäänkin, että erityisen oikeuden kirjausta ei saa poistaa ennen kuin siihen kohdistuvat kiinnitykset ja erityisen oikeuden kirjaukset on kuoletettu. Jos erityiseen oikeuteen on vahvistettu kiinnityksiä, hakemus kirjauksen poistamisesta on jätettävä lepäämään, ja kirjaamisviranomaisen on annettava lepäämään jättämistä koskeva päätös tiedoksi panttioikeuden haltijalle, jotta tämä voi hakea saamistaan maksettavaksi käyttöoikeudesta. Vuokraoikeus voi siten tämän perusteella vielä siirtyä eteenpäin. Tilanne olisi jokseenkin ongelmallinen, jos ainesosasuhde rakennuksen ja maanvuokraoikeuden välillä lakkaisi yhtymyksen perus-

⁶⁶ Kartio 1974, s. 207.

⁶⁷ Wirilander 1981, s. 59.

⁶⁸ Niemi 2008, s. 4 alaviite. Todettakoon, että uudelleen henkiin herättämisen sijaan voidaan kiinteistönomistajan hakemuksesta ja pantinhaltijan suostumuksella toteuttaa MK 19:6:n mukainen laitoskiinnitysten siirto, minkä johdosta laitoskiinnitykset tulevat koskemaan koko kiinteistöä.

teella. Tämä loukkaisi selvästi panttivelkojan oikeutta. Tämän on voitava luottaa siihen, että määräaikainen sopimus lähtökohtaisesti on voimassa ainakin tuon määräajan.

4.3 Julkisuusperiaatteen toteutuminen

4.3.1 Erityisistä oikeuksista yleisesti

Maanvuokraoikeus voidaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin erityisenä oikeutena ja se voidaan kiinnittää ja pantata samaan tapaan kuin kiinteistön omistusoikeus. Myös alivuokraoikeus on kirjaamiskelpoinen⁶⁹. Kiinnityksen vakuusarvo perustuu siihen, että vuokramiehelle kuuluvat rakennukset ja laitteet voidaan pitää vuokra-alueella ja että maanvuokraoikeus rakennuksineen voidaan pakkotäytäntöönpanossa myydä sellaisena kuin se on ollut vakuutta vastaanottaessa.

Maakaari ei määrittele erityisen oikeuden käsitettä vaan se oletetaan tunnetuksi. Jokseenkin pitkälle meneviä johtopäätöksiä voidaan kuitenkin vetää siitä, mitä asiasta kerrotaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa. Sen 1 luvun 2 §:n 2 momentissa määritetään, mitä erityisellä oikeudella tarkoitetaan kyseisessä laissa. Lainkohdan mukaan erityisellä oikeudella tarkoitetaan käyttö-, rasite-, irrottamis- ja näihin verrattavaa oikeutta toisen omistamaan kiinteistöön taikka muuhun maa- tai vesialueen sekä rakennukseen ja rakennelmaan. Maakaari ei myöskään sääntele erityisen oikeuden perustamista, muuttamista, voimassaoloa jne. vaan ainoastaan oikeuden kirjaamista. Muu on jätetty erityissääntelyn tai tavanomaisoikeudellisten periaatteiden varaan.⁷⁰

Erityinen oikeus käsitteenä kuvastaa kolmatta oikeuksien ryhmää omistusoikeuden ja panttioikeuden ohella. Kirjaamisen tarkoituksena on turvata oikeuden pysyvyys suhteessa muihin kiinteistöä koskeviin kilpaileviin oikeuksiin. Erityisen oikeuden kirjaaminen rinnastuu pitkälti kiinteistöä koskevan omistusoikeuden kirjaamiseen, lainhuutoon.⁷¹

⁶⁹ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 344.

⁷⁰ Tepora 2000, s. 221.

⁷¹ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 341.

4.3.2 Maanvuokraoikeuden kirjaaminen erityisenä oikeutena

Vaikka maakaari ei salli kaikkien erityisten oikeuksien kirjaamista, on maanvuokraoikeus yksi merkittävimmistä tehtävistä kirjauksista. Hallituksen esityksestä käy ilmi perustelua maanvuokraoikeuden kirjaamiskelpoisuudelle seuraavasti:

”Maanvuokraoikeus yhdessä alueella olevien vuokramiehen rakennusten ja laitteiden kanssa on arvoltaan verrattavissa kiinteistön tai määräalan omistusoikeuteen. Rakentamiseen oikeuttavat vuokraoikeudet ovat pitkäaikaisia ja vuokrasuhdetta usein jatketaan alkuperäisen vuokrakauden päättymisen jälkeen. Kirjaaminen on tärkeää yhtäältä vuokraoikeuden haltijan oikeusaseman turvaamiseksi ja toisaalta sen vuoksi, että vain kirjattu vuokra- tai käyttöoikeus voi olla perustana kiinnityksille ja toisten erityisten oikeuksien kirjaamiselle.”⁷²

Maanvuokraoikeuden kiinnittämisestä puhutaan usein laitoskiinnityksenä. On kuitenkin erotettava toisistaan kirjaamisvelvollisuus ja *-oikeus*. Kirjata voidaan erinäisiä oikeuksia, mutta vain sellainen käyttöoikeus, jonka saanto on maakaaren mukaan *kirjattava*, voi olla kiinnityksen ja panttioikeuden kohteena⁷³. Luonnollisesti myös oikeus, jota ei ole pakko kirjata, mutta joka voidaan kirjata, kannattaa yleensä kirjauttaa sivullissitovuuden varmistamiseksi.

Maanvuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuus perustuu MK 14:2:een. Kirjaaminen sisältää kolme edellytystä. Ensinnäkin (1) maanvuokraoikeuden tulee olla perustettu määräajaksi. On katsottu, että toistaiseksi voimassa olevien maanvuokraoikeuksien vakuusarvo on niin heikko, ettei niitä voida ottaa kirjaamisvelvollisuuden ja siten kiinnityskelpoisuuden piiriin. Tämä johtuu siitä, että toistaiseksi voimassa oleva maanvuokraoikeussopimus voidaan irtisanoa koska tahansa, jolloin vuokrasuhde päättyy kahden viikon kuluttua irtisanomisesta.⁷⁴ Panttivelkojan aseman kannalta tämä luo epävarmuutta. Myös elinajaksi perustettu oikeus katsotaan määräajaiseksi⁷⁵. Käyttöoikeuden voidaan tässäkin tapauksessa todeta päättyvän joskus, sen täsmällistä ajankohtaa ei vain tiedetä. Toiseksi edellytetään, että (2) oikeus on vapaasti siirrettävissä kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta. Tämän on nähty olevan esteettömän vaihdannan ja pakko-

⁷² HE 120/1994, s. 31.

⁷³ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 348.

⁷⁴ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 349.

⁷⁵ Niemi 2012, s. 401.

realisoinnin edellytys⁷⁶. Kiinnitysvelkojalla on oltava oikeus saada suoritus pantin arvosta, jos velallinen ei täytä sitoumustaan. Mikäli oikeus ei olisi vapaasti siirrettävissä, tarkoittaisi se käytännössä maanomistajan veto-oikeutta, joka saattaisi tehdä pantin realisoinnista hyvin vaikeaa. Siirto-oikeus riippuu vuokran tyypistä, vuokrauksen tarkoituksesta sekä sopimusehdoista. Muu asuntoalueen vuokraoikeus on vapaasti siirrettävissä, ellei toisin ole sovittu. Muu maanvuokra on siirrettävissä vapaasti, jos vuokrasopimus on tehty kirjallisesti eikä siirtämistä ole rajoitettu vuokrakirjassa. Tontinvuokraoikeus on puolestaan aina siirrettävissä.⁷⁷ Kolmas edellytys on, että (3) alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kirjaamiskelpoisuus ei siten edellytä, että alueella tosiasiallisesti on jo rakennus.⁷⁸

Kirjaamisviranomaisen on havainnut ongelman sen suhteen, että MK 14:2:sta ei käy ilmi, onko käyttöoikeuden haltijan omistettava alueella oleva rakennus kokonaisuudessaan vai riittääkö laitoskiinnityskelpoisuuteen rakennuksen osaomistus. Vuokrasopimus on saatettu tehdä esimerkiksi niin, että alueelle tulevan rakennuksen omistavat vuokranantaja ja vuokralainen puoliksi. Kirjaamisviranomaisen on ottanut sen kannan, ettei laitoskiinnityskelpoisuus voi edellyttää rakennuksen kuulumista kokonaisuudessaan käyttöoikeuteen.⁷⁹ Tämä lienee tarkoituksenmukaista ottaen huomioon maanvuokraoikeudenhaltijan suojan vahvuus vallitsevan oikeustilan mukaan. Mikäli tältä evättäisiin maanvuokraoikeuden käyttö vakuuskohteena sillä nojalla, että tämä omistaa vain 50 % rakennuksesta, johtaisi se maakaaren järjestelmän taustaperiaatteiden, kuten luotonannon ja vaihdannan edistämisen, romuttumiseen. Perimmäinen syy laitoskiinnityksen epäämiseksi olisi luultavasti kohteen vakuusarvon vähäisyys ja siten epätarkoituksenmukainen käyttö vakuuskohteena sillä perusteella, että vuokraoikeuteen kuuluisikin vain osa rakennuksesta ja sen arvosta. Myös vuokraoikeuden realisointi tuottaisi ongelmia. Kirjaamisviranomaisen tehtävänä ei käsittääkseni kuitenkaan ole erinäisten vakuusobjektien todellisen vakuusarvon laskeminen vaan sen arviointi jää luotonantajan vastuulle. Myöskään panttikirjojen hakeminen kohteeseen ei vielä tarkoita sen panttausta. Siten mielestäni pitää olla oikeutettua, että vuokramies hakee oikeutensa kirjaamista

⁷⁶ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 349.

⁷⁷ Niemi 2012, s. 401.

⁷⁸ Maanvuokraoikeudesta on erotettava huoneenvuokraoikeus. Jos vuokrasopimus koskee pääasiallisesti kiinteistönomistajalle kuuluvaa rakennusta tai sen osaa, sovelletaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta tai lakia liikehuoneiston vuokrauksesta myös, vaikka samassa yhteydessä vuokrattaisiinkin maa-alue.

⁷⁹ Kirjaamismenettelyn käsikirja, s. 231.

ja sen kiinnitystä, ja kohteen tarkoituksenmukaisuus vakuusobjektina jää luotonantajan harkinnan varaan.

Erityisen oikeuden kirjaamista voi hakea kirjattavan oikeuden haltija tai kiinteistön omistaja. Käytännössä suurempi intressi kirjaamiselle on yleensä oikeudenhaltijalla, joka siten useimmiten hakee kirjaamista. Maanvuokraoikeuden kirjaamisen määräaikaan sovelletaan lainhuutoa koskevia säännöksiä. Maanvuokraoikeuden haltijan, joka on velvollinen kirjaamaan oikeutensa, on siis haettava kirjaamista samassa määräajassa kuin lainhuutoa hakevan. Lainhuutoa on puolestaan pääsääntöisesti haettava kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tai muun saannon perusteena olevan asiakirjan tekemisestä (MK 11:1.2). Poikkeuksen muodostavat perintö- ja perheoikeudelliset saannot sekä viranomaisen päätökseen perustuvat saannot. Mikäli maanvuokraoikeuden haltija ei hae oikeutensa kirjaamista säädetyssä ajassa, voi kirjaamisviranomainen velvoittaa hänet määräajassa hakemaan kirjaamista sekä asettaa tehosteeksi uhkasakon (MK 11:5).

Maakaaren asettamien, kirjaamista koskevien edellytysten lisäksi on huomioitava myös esimerkiksi holhoustoimesta annetun lain 34 §, joka kieltää edunvalvojaa ilman holhousviranomaisen lupaa päämiehensä puolesta luovuttamasta pantiksi omaisuutta tai muulla tavoin perustamasta siihen panttioikeutta. Sen sijaan avioliittolaki ei nykyisellään enää aseta puolison suostumusta edellytykseksi yhteisenä vakituksena asuntona käytetyn omaisuuden panttaamiseen ja kiinnittämiseen, jos vain toinen puolisoista omistaa sen.

4.4 Maanvuokraoikeuden haltijan sivullissuoja

4.4.1 Sivullissitovuudesta yleisesti

Puhuttaessa sivullissitovuudesta tarkoitetaan tiettyyn sopimukseen perustuvien oikeuksien sitovuutta suhteessa kolmanteen eli muihin kuin sopimuksen osapuoliin. Kyse on siis siitä, minkälainen vaikutus tietyn sopimuksen mukaiselle oikeudelle halutaan antaa sivullissuhteissa. Huomattakoon, että sivullissuojaa koskevat normit ovat pakottavia. Sopimuksella ei siis voida määrätä sillä perustettavan oikeuden sivullissitovuudesta.⁸⁰ Tämä pohjautuu ajatukseen siitä, että sopimus voi sitoa vain sen osapuolia ja että sopimuksella ei voida määrätä kolmannen oikeudesta tämän vahingoksi. Tämä ei kuitenkaan

⁸⁰ Tammi-Salminen 2007b, s. 379.

tarkoita sitä, ettei tietyllä sopimusehdolla voisi olla merkitystä sivullissuhteissa. Mikäli esimerkiksi A ja B ovat sopineet irtaimen esineen kaupan yhteydessä siitä, että A:lla on etuosto-oikeus esineeseen sitä mahdollisesti eteenpäin myytäessä, ei tämä sopimusehto ole määräävä tekijä pohdittaessa etuosto-oikeuden sitovuutta suhteessa C:hen, jolle B on myynyt esineen tarjoamatta sitä ensin A:n ostettavaksi. Se, saako C suojaa, johdetaan suoraan lain indispositiivisista sivullissuojanormeista. Ehdon merkitys on siinä, että A:lla on kuitenkin oikeus esittää sopimuskumppaniaan B:tä kohtaan vaatimuksia sopimusrikkomuksen perusteella.⁸¹

Suomessa aikaisemmin vallinneen tyyppipakkoperiaatteen sijaan on sivullissuojassa etenkin 1960-luvun jälkeen siirrytty käyttämään niin sanottua aikaprioriteettiperiaatetta. Aiemmin oli listattu oikeudet, joiden tapauksessa saattoi saada sivullissuojaa. Oli muun muassa voimassa periaate, jonka mukaan kauppa rikkoi vuokran (*köp bryter lego*), riippumatta siitä, tiesikö luovutuksensaaja vuokraoikeudesta. Tämä johtui enimmäkseen siitä, että erityisten oikeuksien ei nähty olevan samantasoisia oikeuksia omistusoikeuden kanssa. Omistusoikeutta on pidetty yhteiskunnallisesti tärkeimpänä ja tehostetun suojan ansaitsevana oikeustyyppinä. Siten myös uuden omistajan vapautta käyttää esinettä ja määrätä siitä oikeudellisesti on haluttu suojata vapauttamalla hänet sidonnaisuudesta edellisen omistajan vähemmän tärkeisiin määräämistoimiin⁸². Vaikka maanvuokraoikeus oli ollut jo pitkään käytössä, tarkoitti uusi maakaari sen sivullissitovuuden osalta olennaista muutosta. Havaittiin nimittäin, että on yhteiskunnallisesti tarkoituksenmukaista turvata myös muiden varallisuus-oikeuksien kuin omistusoikeuden sivullissitovuus. Käytännössä omistajanvaihdos oli aiemmin keino vapautua kiinteistön rasituksista, mikä koettiin kohtuuttomaksi.⁸³ Esimerkiksi maanvuokralaisen aseman suojattomuus vaarantaisi vuokrakohteen tarkoituksenmukaisen käytön ja tällainen epävarmuus vaikuttaisi välillisesti myös omistajan edellytyksiin käyttää esinettään taloudellisesti hyväkseen⁸⁴.

4.4.2 Suoja kiinteistön myöhempää luovutuksensaajaa vastaan

Maakaari sisältää kollisionratkaisunormin tilannetta varten, jossa kiinteistö on luovutettu edelleen, mutta siihen on perustettu myös erityinen oikeus. MK 3:7:n mukaan kiin-

⁸¹ esimerkki Tammi-Salminen 2007b, s. 379.

⁸² Tuomisto 1993, s. 63.

⁸³ Tammi-Salminen 2013, s. 347 - 348.

⁸⁴ Tuomisto 1993, s. 64.

teistään ennen kaupan tekemistä perustettu erityinen oikeus, joka voidaan 14 luvun 1 §:n mukaan kirjata, sitoo kiinteistön ostajaa. Säännös ei edellytä, että oikeus tosiasiallisesti olisi kirjattu.

On kuitenkin huomattava, että maanvuokraa koskee oma erityislakinsa, maanvuokralaki (MVL). Kyseisen lain 12 § sääntelee nimenomaan maanvuokraoikeuden sivullissitovuutta tilanteessa, jossa kiinteistön omistaja on luovuttanut kiinteistön eteenpäin. Sen mukaan vuokraoikeus sitoo kiinteistön myöhempää luovutuksensaajaa, jos vuokramies on saanut kiinteistön hallintaansa ennen luovutusta tai oikeuden perustamista. Edellytys täyttynee useimmissa tapauksissa, sillä yleensä vuokramies saa kohteen hallintaansa pian sopimuksen teon jälkeen. Vuokramiehen hallinta on myös yleensä helpohkosti havaittavissa kiinteistön ostajan ennakkotarkastuksessa. Lainkohta täydentää maakaassa omaksuttuja sääntöjä. Säännös koskee siis kaikkia maanvuokraoikeuksia riippumatta siitä, ovatko ne kirjaamisvelvollisuuden alaisia vai eivät ja onko ne kirjattu.

4.4.3 Suoja kaksoisluovutustilanteissa

Maakaassa omaksuttujen sivullissuojasäännösten tarkoituksena on suojata vilpittömässä mielessä olevaa oikeudenhaltijaa aikaisempaa paremmin (välittömän vilpittömän mielen suojan periaate). Tämä käy ilmi etenkin kaksoisluovutustilanteissa sekä etenevissä sivullissuhteissa.

MK 14:7.3:n mukaan se, mitä 13 luvun 1-3 §:ssä on säädetty lainhuudon oikeusvaikutuksista, koskee myös erityisiä oikeuksia. Esimerkiksi kaksoisluovutustilanteissa eli jos vuokraoikeus perustetaan tai luovutetaan kahdelle, sovelletaan MK 13:3:n mukaisesti aikaprioriteettisääntöä. Lähtökohtana on aiemmin perustetun oikeuden sitovuus. Periaatteen taustalla on ajatus siitä, että ensimmäisellä on paras oikeus ja että kukaan ei voi luovuttaa toiselle parempaa oikeutta kuin hänellä itsellään on (*nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet*).⁸⁵ Kuitenkin, MK 13:3:n mukaan jos kiinteistö on luovutettu kahdelle, myöhempi saanto saa etusijan, jos sille haetaan lainhuutoa ensiksi eikä luovutuksensaaja saannon tapahtuessa tiennyt eikä hänen pitänyt tietää aikaisemmasta luovutuksesta. Samaisen pykälän 3 momentista johtuu, että sääntö pätee myös, kun ratkaistavana on kiinteistön luovutuksen ja siihen kohdistuvan erityisen oikeuden keskinäinen etusija. Ensin perustettu oikeus saa siten etusijan, paitsi jos myöhemmin

⁸⁵ Tammi-Salminen 2013, s. 347; Tammi-Salminen 2007b, s. 382.

perustettu oikeus haetaan kirjattavaksi ensin ja sen haltija on ollut vilpittömässä mielessä. Säännöllä edistetään oikeuksien pikaista kirjaamista ja siten lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen oikeellisuutta. Taustalla on myös vilpittömän mielen suojaaminen sekä oikeudenhaltijan aktiivisuuden tukeminen.

Vilpitöntä mieltäkään ei kuitenkaan suojata kaikissa tilanteissa. Nimittäin jos saanto on muu kuin luovutussaanto, oikeudenhaltija ei voi saada vilpittömän mielen suojaa kaksoisluovutustilanteissa (MK 13:9). Erityisen oikeuden haltija on suojattu tällaisia niin sanottuja yleisseuraajia vastaan. Yleisseuraaja ei voi saada edeltäjäänsä parempaa asemaa. Tällöin kirjaamisella, vilpittömällä mielellä tai tosiasiallisella tietoisuudella ei ole merkitystä.⁸⁶

4.4.4 Saantosuoja

Maakaari laajentaa lainhuutoa koskevat tietyt muut oikeusvaikutukset koskemaan myös erityisesti kirjaamisvelvollisuuden alaisia erityisiä oikeuksia (MK 14:7.3). Oikeudenhaltija voi saada suojaa niin sanotuissa etenevän sivullissuhteen tilanteissa. Etenevästä sivullissuhteesta on kyse silloin, kun A luovuttaa tietyn oikeuden B:lle, joka sitten luovuttaa sen edelleen C:lle. Tosiasiassa kuitenkin jo A:n luovutusta B:lle on rasittanut jokin virhe, jonka johdosta B:llä ei ole ollut kompetenssia määrätä kohteesta. A on siten edelleen kohteen oikea omistaja. A voi hakea saannonmoitekanteella C:n oikeuden tehostamiseksi julistamista ja oikeuden palauttamista takaisin omaan omistukseensa. C voi kuitenkin saada suojaa A:ta vastaan tiettyjen edellytysten täytyessä. Tällöin puhutaan saantosuojasta.⁸⁷

Käyttämässäni kuvitteellisessa tilanteessa A on vuokraoikeuden perustaja ja B vuokramies. C on vastaavasti maanvuokraoikeuden edelleenluovutuksensaaja. Saantosuojatilanne tarkoittaa sitä, että maanvuokraoikeuden edelleenluovutuksensaaja C saa suojaa tilanteessa, jossa luovuttaja B:n oma, kirjattu saanto on ollut pätemätön vuokraoikeuden oikeaan haltijaan tai vuokraoikeuden perustaja A:han nähden. Mikäli vuokraoikeuden luovutuksensaaja C on ollut vilpittömässä mielessä tuon pätemättömyyden suhteen, jää hänen oikeutensa pysyväksi. Sen sijaan ei edellytetä, että C olisi kirjannut oman oikeutensa. C:tä suojataan jo pelkän vilpittömän mielen perusteella. Saantosuojaan on 13:5:ssa lueteltu muutama poikkeus, mutta tuolloinkin oikeutensa menettänyt saa valti-

⁸⁶ Niemi 2012, s. 381.

⁸⁷ Tepora 2008, s. 235.

olta korvausta hänelle aiheutuneista vahingoista. Lisäksi samaisen luvun 9 §:ssä säädetään, että jos saanto on muu kuin luovutussaanto, oikeudenhaltija ei voi saada vilpittömän mielen suoja oikeaa oikeudenhaltijaa vastaan.

Todettakoon, että silloin, kun vuokraoikeus on poikkeuksellisesti sitomaton kiinteistön omistajan luovutuksensaajaan nähden, ei tämä tarkoita sitä, että vuokraoikeus automaattisesti lakkaisi olemasta. Sen sijaan luovutuksensaajan tulee määräajassa tehdä ilmoitus vuokraoikeuden lakkauttamisesta MVL 12.2:n mukaisesti. Ilmoituksella on irtisanomisesta vastaava vaikutus, ja ilman tätä ilmoitusta vuokraoikeus pysyy voimassa.

Saantosuojasta on erotettava nautintasuoja, joka ei päde maanvuokraoikeuteen. Maanvuokraoikeuden haltija ei koskaan voi saada nautintasuojaa.⁸⁸ Nautintasuojalla tarkoitetaan sitä, että yllä mainitussa tapauksessa oikea omistaja A menettää oikeutensa vaatia C:n oikeuden tehottomaksi julistamista kanteella, jos C on saanut lainhuudon ja omistajana hallinnut kiinteistöä 10 vuoden ajan eikä kannetta paremmasta oikeudesta kiinteistöön ole nostettu. Riittää myös, jos vastaavat edellytykset täyttyvät B:n osalta eli kiinteistö on 10 vuoden ajan ollut poissa A:n omistajanhallinnasta.⁸⁹

4.4.5 Suoja kiinteistön omistajan ulosotossa

Kuten edellä on mainittu, kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset ja erityiset oikeudet kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Oikeuksilla on ikään kuin sisäinen hierarkia, ne kilpailevat keskenään parhaasta etusijasta. Intressi kilpailla johtuu siitä, että mitä paremman sijan oikeudelleen saa, sitä useampia se tulee sitomaan. Tietty oikeus sitoo kaikkia niitä, joiden oikeus on siihen nähden huonommalla sijalla. Tämä oikeus aktualisoituu kiinteistön omistajan pakkotäytäntöönpanotilanteessa. Panttivelkojien kannalta etusijalla on merkitystä silloin, kun kauppahinta ei riitä kaikkien kiinteistöstä suoritettavien saamisten maksuksi. Paremmalla etuoikeudella olevat saamiset on tällöin suoritettava ensisijaisesti. Erityisten oikeuksien osalta etusija ratkaisee oikeuden pysyvyyden.⁹⁰

Lähtökohtaisesti erityisen oikeuden etusija määräytyy hakemuspäivän mukaisesti. Aiemmin haetulla kirjauksella on etusija suhteessa myöhemmin haettuun kirjaukseen. Jos

⁸⁸ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 388.

⁸⁹ Tepora 2008, s. 239 - 240.

⁹⁰ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 603.

kirjauksia on haettu samana päivänä, on niillä sama etusija. Jos samana päivänä on haettu erityisen oikeuden kirjausta sekä kiinnitystä, on erityisellä oikeudella etusija.

Poikkeuksen muodostaa esimerkiksi hallinnanjakosopimus, joka voidaan kirjata ainoastaan parhaalle etusijalle. On huomattava, että myös MK 14:4.1,2:n mukainen erityinen oikeus (rakennuksen siirto vuokraoikeuteen) voidaan kirjata vain parhaalle etusijalle. Ainoastaan parhaalle etusijalle kirjattavat oikeudet ovat sellaisia, jotka määrittävät kiinteistön ainesosa- ja tarpeistosuhteita ikään kuin uudelleen, normaalitilanteesta poikkeavasti. On tarkoituksenmukaista, että tällainen kiinteistön ulottuvuutta koskeva oikeus sitoo kaikkia johdonmukaisesti ja kohtelee esimerkiksi kaikkia panttivelkojia yhdenvertaisesti. Parhaalle etusijalle kirjaamispakko tarkoittaa sitä, että etusijajärjestystä täytyy mahdollisesti muuttaa, mikäli kiinteistöön on esimerkiksi aiemmin vahvistettu kiinnityksiä. Etusijajärjestyksen muuttaminen edellyttää kaikkien niiden panttioikeuksien haltijoiden suostumusta, joiden oikeus on perustettavaa oikeutta paremmalla etusijalla, sillä heidän asemansa muuttuisi järjestelyn johdosta huonommaksi. Vain parhaalle etusijalle kirjattavien oikeuksien tapauksessa etusijajärjestystä ei saa myöhemmin muuttaa niin, että sen eteen kirjattaisiin jokin muu kuin parhaalle etusijalle kirjattava oikeus (MK 14:8.2).

Ulosmitattu omaisuus myydään joko huutokaupalla tai vapaalla myynnillä. Huutokauppa tarkoittaa sitä, että myynnin toimittaa ulosottomies itse ja että myyntimuotona on tällöin julkinen huutokauppa. Kyseessä on vapaa myynti, jos huutokaupan toimittaa joku muu kuin ulosottomies tai jos ulosottomies myy omaisuuden jollakin muulla tavalla kuin julkisella huutokaupalla.⁹¹

Kiinteistön omistajan ollessa ulosotossa maanvuokraoikeuden pysyvyys jää riippumaan siitä, mille etusijalle maanvuokraoikeus on kirjattu. Maanvuokraoikeus sitoo vain niitä velkojia, joiden oikeus on maanvuokraoikeutta huonommalla etusijalla. Maanvuokraoikeus on säilytettävä pakkohuutokaupassa, jos sillä on parempi etusija kuin uloshaetun saamisen panttioikeudella. Kiinnitysten ja erityisten oikeuksien etusijajärjestys käy ilmi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetusta rasisustodistuksesta. Ne erityiset oikeudet, joita ei ole huutokaupassa pysytetty, raukeavat⁹².

⁹¹ Linna 2008, s. 157 - 158.

⁹² Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 610.

Huutokaupassa ulosottomies laatii niin sanotun asianosaisluettelon, josta käyvät ilmi kaikki saatavat ja muut oikeudet. Lisäksi asianosaisluetteloon merkitään alimman hyväksyttävän tarjouksen euromäärä.⁹³ Jos erityinen oikeus kuuluu alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen eli kaikki edellä olevat velkojat saavat suorituksensa tuosta hinnasta, se pysyy joka tapauksessa voimassa. Muussa tapauksessa erityisen oikeuden voimassa pysyminen ratkeaa UK 5:58:n mukaisesti vaihtoehtoisella tarjoamisella.⁹⁴ UK 5:58:n mukaan kiinteistö tarjotaan ensin ehdolla, että erityiset oikeudet pysyvät voimassa. Jollei korkein tarjous peitä saatavaa, jolla on parempi etuoikeus kuin erityisellä oikeudella, eikä erityinen oikeus kuulu alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen, kiinteistö tarjotaan kyseistä erityistä oikeutta pysyttämättä. Jos tällöin korkein tarjous ylittää ensimmäisen tarjouskierroksen korkeimman tarjouksen, se hyväksytään, mikä johtaa erityisen oikeuden raukeamiseen. Todettakoon, että maanvuokraoikeuden haltija voi tässäkin vaiheessa vielä pysyttää oikeutensa, jos hän maksaa korkeimpien tarjousten erotuksen siten, että paremmalla etuoikeudella oleva panttisaatava tulee katetuksi.⁹⁵

Sellaisiin oikeudenhaltijoihin nähden, joiden kiinteistöön kohdistuvalla oikeudella on maanvuokraoikeutta parempi etuoikeus, ei maanvuokraoikeudella ole vaikutusta, jos se on esteenä noiden paremmalla etusijalla olevien oikeuksien toteuttamiselle. Tämä kuvastaa kiinteistöoikeudessamme vallitsevaa periaatetta siitä, ettei kiinteistön omistaja voi yksityisin toimenpitein vähentää kiinnitysvakuutta ja siten suojata omaisuuttaan tulevaisuudessa mahdollisesti tapahtuvia pakkotäytäntöönpanoja vastaan. Toisaalta erityiset oikeudet pyritään pysyttämään voimassa siinä määrin kuin se on mahdollista loukkaamatta paremman etuoikeuden omaavien velkojien etuja.

Vapaassa myynnissä ulosottomies selvittää viran puolesta myynnin kohteeseen kohdistuvat erityiset oikeudet (UK 5:39.1,1 & UK 5:39.1,2). Tällöin lähtökohtana on UK 5:80.1:n mukaan, että oikeudet pysyvät voimassa, mikäli asianosaiset ja ostaja eivät muusta sovi.

Edellä todettiin, että MK 14:4.1,2:n mukainen rakennuksen luovutus maanvuokraoikeuteen kuuluvaksi synnyttää vuokramiehelle oikeuden, joka voidaan kirjata vain parhaalle etusijalle. Oikeutta koskeva kirjaus tehdään sekä luovuttavan kiinteistön että vastaanottavan käyttöoikeuden kohdalle. Kuitenkin vain luovuttavan kiinteistön kohdalle tehtävä

⁹³ Linna 2008, s. 185.

⁹⁴ Linna 2008, s. 188.

⁹⁵ Niemi 2012, s. 520 - 521.

kirjaus tulee tehdä parhaalle etusijalle. Sen sijaan itse käyttöoikeuden kirjausta ei tarvitse tehdä parhaalle etusijalle, vain rakennusta koskeva oikeus. Oikeuskirjallisuudessa onkin havaittu asiaa koskeva ongelma. Tämä tietynlaisen oikeuksien kokonaisuuden hajauttaminen eri etusijoille saattaa synnyttää ongelman ulosottomenettelyssä, jossa on erittäin mahdollista, että maanvuokraoikeus raukeaa vaihtoehtoisessa tarjoamisessa. Sen sijaan rakennusta koskeva oikeus säilyy. Rakennuksella ei kuitenkaan ole enää tukenaan maanvuokraoikeutta, joka oikeuttaa pitämään rakennuksen paikallaan.⁹⁶ Tällöin saatetaan joutua MVL:n mukaiseen lunastusmenettelyyn⁹⁷. MVL 15 § määrittelee vuokramiehen oikeutta saada lunastus ja korvaus vuokra-alueella tekemistään parannuksista. Vuokramiehen kannalta tilanne on erityisen ikävä, jos alkuperäinen vuokrasopimus lain mukaan ei aseta vuokramiehelle tätä oikeutta. Mikäli tämä ei pääse huutokauppaostajan kanssa yhteisymmärrykseen joko maanvuokraoikeuden voimassa pysyttämisestä, rakennuksen pysyttämisestä paikallaan tai sen myymisestä ostajalle, vuokramies joutuu siirtämään rakennuksen pois.⁹⁸ Näin ollen vaikuttaisikin järkevimmältä kirjata maanvuokraoikeus heti rakennusta koskevan oikeuden jälkeiselle etusijalle, mikä saattaa edellyttää etusijajärjestyksen muuttamista ja siten paremman oikeuden omaavien pantti-velkojien suostumusta.

Kiinteistön ulosmittaus merkitsee kiinteistön omistajan kannalta niin sanottua määräämiskieltoa. Omistaja ei tällöin voi määrätä kohteesta ilman ulosottomiehen lupaa. Tämä koskee myös erityisen oikeuden perustamista. Määräämiskiellon vastainen sopimus on tehoton velkojiin nähden. Oikeuden kirjaamishakemus jätetään kuitenkin lepäämään siltä varalta, että ulosmittaus peruuntuu.⁹⁹ Näin ollen maanvuokraoikeuden perustamista koskeva sopimus voi myöhemmin päteväytyä myös suhteessa sivullisiin.

Kiinteistön omistajan lisäksi määräämiskielto koskee myös oikeudenhaltijaa. Näin ollen maanvuokraoikeuden haltija ei saa määräämiskieltoa rikkoen siirtää vuokraoikeuttaan kolmannelle ilman ulosottomiehen lupaa. Luovutuksensaaja voi kuitenkin tietyin edellytyksin saada suojaa. Ulosmittaus merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sen julkistamiseksi. Maanvuokraoikeuden luovutus eli siirto voi olla pätevä, jos sitä tehtäessä

⁹⁶ Niemi 2012, s. 434; Tepora 2000, s. 266.

⁹⁷ Niemi 2012, s. 434.

⁹⁸ Tepora 2000, s. 266.

⁹⁹ Niemi 2012, s. 466.

kyseistä merkintää ei rekisterissä ollut ja luovutuksensaaja on ollut vilpittömässä mielessä. Tällöin luovutus tulee MK 4:4.1:n ja 3:10:n mukaan velkojia kohtaa sitovaksi.¹⁰⁰

4.4.6 Suoja kiinteistön omistajan konkurssissa

Ulosotto ei ole aina tarkoituksenmukainen realisointitapa. Esimerkiksi silloin, kun velallinen on pysyvästi maksukyvytön ja hänellä on useita velkojia, voi olla tuloksekkaampaa turvautua konkurssiin. Konkurssi on yleistäytöntöönpanoa, jonka kohteena on velallisen koko varallisuus. Tällöin kaikki velkojat osallistuvat prosessiin. Tarkoituksena on velallisen varallisuuden realisointi niin, että velat tulevat mahdollisimman hyvin maksetuiksi. Kun velallinen on usein ylivelkainen eli varallisuus ei riitä kaikkien velkojen maksuun, on jälleen olemassa tietynlainen velkojen kilpailutilanne. Panttisaatavat ovat etusijalla konkurssissakin, mutta muutoin lähtökohtana on velkojen tasavertaisuus.¹⁰¹ Maksunsaantijärjestyksestä annetun lain 2 §:n mukaan varat jaetaan velkojen kesken heidän saataviensa suuruuden mukaisessa suhteessa.

Konkurssin alettua velallinen menettää heti määräysvaltansa kaikkeen konkurssipesään kuuluvaan omaisuuteensa (KonkL 3:1). Tämä tarkoittaa sitä, että hän ei voi pätevästi eli konkurssivelkojia sitovasti disponoida tietystä esineestä. Konkurssien alettua lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin laitetaan merkintä konkurssista, jotta konkurssi tulisi julkistetuksi eikä mahdollinen luovutuksensaaja voisi saada vilpittömän mielen suojaa. Jos maanvuokraoikeus on perustettu ennen kuin kyseinen merkintä vallintarajoituksesta on tehty rekisteriin, sitä koskevaa kirjaamishakemusta ei MK 14:12.1,5:n mukaan saa hylätä. Vuokramies voi siis saada vilpittömän mielen suojaa.¹⁰²

Velallisen varallisuus on realisoitava konkurssipesän kannalta edullisimmalla tavalla (KonkL 17:3.1). Konkurssipesä voi realisoida kiinteistön vapaalla kaupalla, jota käyttämällä yleisesti saadaan parempi myyntihinta. Kiinteistö voidaan kuitenkin pesän hakemuksesta myydä ulosottotoimin, joskin vain poikkeuksellisesti. Panttivelkojalla on oikeus estää panttikohteen myynti, joten myyntiin tulee saada kaikkien panttivelkojen suostumus. Mikäli kiinteistö myydään eikä panttivelka tule kokonaan maksetuksi, jää panttaus voimaan. Sama koskee erityisiä oikeuksia. Aikaisemmin perustettu erityinen oikeus pysyy voimassa, jollei kyseisen oikeuden haltija ole muuhun suostunut. Näin

¹⁰⁰ Niemi 2012, s. 467.

¹⁰¹ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 624.

¹⁰² Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 628.

myös sellaisen kirjaamattoman erityisen oikeuden tapauksessa, joka kiinteistön pakko-huutokaupassa jätetään huomioon ottamatta. Oikeus ei siis sinänsä häviä mihinkään kiinteistönomistajan pakkotäytäntöönpanon johdosta. Kuitenkin se, jääkö vielä kirjaamaton oikeus kiinteistön ostajaa lopullisesti sitovaksi, ratkaistaan maakaaren sisältämien ja edellä selostettujen normaalien kollisiosäännösten mukaisesti.¹⁰³

4.5 Laitoskiinnityksenhaltijan asema vuokrasuhteen päättyessä

On syytä lyhyesti käydä läpi myös laitoskiinnityksenhaltijan asema, kun vuokrasuhde päättyy. Edellä on esitetty ennaikaisen vuokrasuhteen päättymisen vaikutuksia. Käyttöoikeuden ennaikainen lakkaaminen on eräännyttämisperuste panttivelkojan saamiselle¹⁰⁴. Laitoskiinnityksenhaltijan osalta vuokrasuhteen ennaikainen päättymisen tarkoittaa sitä, että hänen on määräajassa vaadittava maksua saamiselleen tai vaihtoehtoisesti uutta panttia velalliselta. Tämän jälkeen kiinnitykset voidaan pantinhaltijan suostumuksella kuolettaa ja erityisen oikeuden kirjaus poistaa.

Ennaikaisesta vuokrasuhteen päättymisestä täytyy erottaa määräaikaisen vuokrasuhteen päättymisen tuon määräajan kuluttua ilman, että vuokramies ja vuokranantaja sopivat vuokraoikeuden pidentämisestä tai sopimuksen uusimisesta. Panttioikeus käyttöoikeuteen ja rakennuksiin raukeaa, kun sen kohteena oleva oikeus sopimuskauden päättyessä lakkaa (MK 19:5.1). Sekä vuokraoikeuden kirjaus että vuokraoikeuteen kohdistuvat kiinnitykset poistetaan viran puolesta, kun kirjauksen mukainen määräaika on päättynyt (MK 14:5.1). Pantinhaltijaa ei ole syytä suojata tässä yhteydessä samalla tavalla kuin ennaikaisen päättymisen tapauksessa. Tämähän on ollut tietoinen oikeuden tulevasta lakkaamisesta jo ennalta ja voinut varautua saamisensa perimiseen tai uuden pantin vaatimiseen ennen määräajan päättymistä. Pantinhaltijan on kuitenkin syytä ryhtyä perimistoimenpiteisiin hyvissä ajoin, sillä mikäli velallinen ei selviä velkavastuustaan ja pantinhaltija joutuu turvautumaan panttiin, tulee vuokraoikeus rakennuksineen myydä ennen määräajan loppumisajankohtaa. Vuokranantaja on lähtökohtaisesti velvollinen lunastamaan itselleen vuokralaisen rakennuksen vuokrasuhteen päättyessä (MVL 55 §). Siten panttioikeuden kohteella voidaan katsoa olevan vähintään rakennuksen lunastushinnan arvo. Useimmiten kuitenkin myynnillä kolmannelle saadaan kohteesta parempi suoritus.

¹⁰³ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 640.

¹⁰⁴ Niemi 2012, s. 488.

4.6 Kirjaamisvelvollisuuden laiminlyönnin oikeusvaikutukset

Edellä on tarkasteltu kirjaamisvelvollisuuden alaisen maanvuokraoikeuden kirjaamisen oikeusvaikutuksia. On kuitenkin syytä myös esittää vastaavasti tuon kirjaamisvelvollisuuden laiminlyönnin vaikutukset. Kuten edellä mainittiin, kirjaamisviranomaisen voi uhkasakon nojalla velvoittaa erityisen oikeuden haltijan hakemaan oikeutensa kirjausta. Toinen seuraamus on veron korottaminen. Mikäli lainhuutoa tai kirjausta ei ole säädettyssä ajassa haettu, vuokraoikeuden vastikkeellisesta siirrosta suoritettavaa varainsiirtoveroa korotetaan 20 prosentilla jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta siitä päivästä lukien, jona lainhuutoa tai kirjaamista olisi viimeistään tullut hakea. Veroa korotetaan kuitenkin enintään 100 prosentilla.¹⁰⁵

Edellä mainituista maksuseuraamuksista huolimatta kaikista olennaisimmat vaikutukset ovat kuitenkin kirjaamatta jättämisen oikeusvaikutukset sivullissuhteissa. Oikeuden kirjaamattomuus johtaa esitetyn mukaisesti siihen, että vuokramiehen asema kaksoisluovutustilanteissa suhteessa sekä kiinteistön luovutuksensaajaan että toiseen vuokramieheen saattaa jäädä toteutumatta, jos sekunduksen asemassa oleva hakee oikeutensa kirjausta aikaisemmin ja on vilpittömässä mielessä. Kirjatun oikeuden tapauksessa sekundus ei voi olla vilpittömässä mielessä.

Sama on tilanne konkurssissa. Kiinteistön omistajan konkurssitilanteessa puhuttaessa maanvuokraoikeuden sitovuudesta suhteessa kiinteistön ostajaan nähden palataan näiden MK:n ja MVL:n tarjoamien kollisionratkaisunormien ääreen. Näin ollen kirjaamattoman erityisen oikeuden pysyvyyteen liittyy tietty epävarmuutta. Samoin kiinteistön omistajan ulosottotilanteessa vuokramies, joka ei ole kirjauttanut oikeuttaan, on erittäin heikossa asemassa. Kirjaamattomat oikeudet jätetään yleensä huomiotta pakkohuutokaupassa. Sen sijaan kirjattu maanvuokraoikeus on pysytettävä kaupassa, jos sillä on parempi etusija kuin ulosottoon haettuun saatavaan yhdistetyllä panttioikeudella.

Moni asia puoltaa maanvuokraoikeuden kirjaamista mahdollisimman pian oikeuden perustamisen jälkeen. Tämä onkin lainsäätäjän tahto, jonka lopullisena tavoitteena on lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen ajantasaisuus ja siten erilaisten kollisiotilanteiden ennaltaehkäisy.

¹⁰⁵ Kirjaamismenettelyn käsikirja, s. 207.

4.7 Ruotsin oikeus

Ruotsissa maapohjan vuokrasta käytetään yleiskäsitettä *arrende*. Riippuen kohteen käyttötarkoituksesta vuokratyypit voidaan jakaa neljään: (1) *Jordbruksarrenden* kohteena on maankäyttö. (2) *Anläggningsarrendea* puolestaan käytetään, kun kiinteistöllä harjoitetaan liiketoimintaa. (3) *Bostadsarrende* on yleisin vapaa-ajan käyttöön tarkoitettujen rakennusten tapauksessa. Yleisin maanvuokran muoto on (4) *lägenhetsarrende*, jonka on sisällettävä jokin muu tarkoitus kuin edellä mainittujen muotojen. Sen kohteena voi olla esimerkiksi pysäköintialue. Yleensä vain *bostads*- ja *anläggningsarrenden* tilanteissa vuokramies omistaa alueella olevat rakennukset ja laitokset, sillä vuokramiehelle on sopimuksessa annettu oikeus rakentaa alueelle tai säilyttää alueella oleva rakennuksensa. Muissa tapauksissa maapohjan omistaja omistaa myös rakennukset.¹⁰⁶

Vastaavasti kuin Suomessa, myöskään Ruotsissa vuokramiehelle kuuluva rakennus ei kuulu kiinteistöön eikä tule siten kiinteistökiinnityksen piiriin. Rakennuksia pidetään irtaimena omaisuutena. Maanvuokraoikeuden lakatessa kiinteistön omistajalla ei ole velvollisuutta lunastaa vuokramiehen rakentamia rakennuksia itselleen. Siten vuokramiehen tuleekin joko luovuttaa rakennukset vuokraoikeuden yhteydessä edelleen tai vietävä ne pois kiinteistöltä. Tämä vaikuttaa luonnollisesti vuokramiehen halukkuuteen investoida kiinteistölle rakennettaviin kohteisiin.¹⁰⁷

Ruotsissa ei tunneta täysin vastaavanlaista maanvuokraoikeusjärjestelmää kuin Suomessa. JB:n säännökset soveltuvat vain kiinteistöihin sekä tonttioikeuteen (*tomträtt*). Ruotsissa kaikenlaiset muut maanvuokraoikeudet erotetaan tonttioikeudesta olennaisella tavalla. Tonttioikeuden erityinen asema johtuu siitä, että vuokranantajana on kunta, valtio tai tietyt säätiöt ja vuokra-aika on määräämätön. Tonttioikeudenhaltija ei voi irtisanoa sopimusta. Kiinteistönomistajakaan ei voi irtisanoa sopimusta kuin vasta pitkän ajan jälkeen, jos kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu, mutta joutuu tässä yhteydessä lunastamaan tonttioikeudenhaltijan rakennukset. Tonttioikeutta käsitellään pitkälti samoin kuin kiinteistön omistusoikeutta. Se voidaan luovuttaa eteenpäin, kiinnittää, pantata sekä vuokrata itsenäisesti.¹⁰⁸ Siviilivaliokunta onkin todennut, ettei rekisteröidylle käyt-

¹⁰⁶ Victorin & Sundell 1996, s. 19.

¹⁰⁷ Victorin & Sundell 1996, s. 20.

¹⁰⁸ Victorin & Sundell 1996, s. 21.

töoikeudelle voida antaa samankaltaista vakuusoikeudellista nimellisarvoa kuin kiinteistön omistusoikeudelle tai tonttioikeudelle¹⁰⁹.

Muiden erityisten oikeuksien osalta todettakoon, että Ruotsin ulosottokaari, *utsökning-balk* (UB), sisältää vastaavat säännökset erityisten oikeuksien pysyvyydestä kiinteistön pakkohuutokaupassa kuin Suomenkin. Erityisen oikeuden pysyvyys jää riippumaan sen etusijajärjestyksestä.¹¹⁰ Kiinteistö voidaan tarjota joko erityinen oikeus pysyttäen tai sitä pysyttämättä, ja näin saatuja korkeimpia tarjouksia verrataan keskenään (UB 12:39). Samoin käyttöoikeudenhaltijalla on mahdollisuus pysyttää oikeutensa maksamalla tarjousten välinen erotus¹¹¹.

4.8 Saksan oikeus

Saksassa tunnetaan Suomen tavoin pitkälle viety maanvuokraoikeusjärjestelmä. Maanvuokratyyppejä on monenlaisia. Näistä suojatuin on *Erbbaurecht*, jota käsitellään pitkälti samankaltaisesti kuin kiinteistön omistusoikeutta. *Erbbaurecht* on perinnöllinen, siirrettävä rakennuksenpito-oikeus tai oikeus vieraan rakennusmaan käyttöön¹¹². Tämä ”maanvuokraoikeus” on itsenäisesti pantattavissa sekä rasiitettavissa. Sen nojalla pystytetty rakennus ei tule kiinteistön vaan maanvuokraoikeuden ainesosaksi ja pysyy vuokramiehen omistuksessa. Kun vuokrasuhde päättyy, on lähtökohtaisesti kiinteistönomistajalla velvollisuus lunastaa rakennus vuokralaiselta. *Erbbaurecht* myös kirjataan kiinteistöä koskevaan rekisteriin.¹¹³

Saksassa kyseinen maanvuokraoikeus on kuitenkin vielä vahvemmin suojattu kuin Suomessa, sillä sitä koskeva kirjaus voidaan tehdä vain parhaalle etusijalle (*ErbRG* § 10.1)¹¹⁴. Tästä voidaan poiketa vain, jos edelle menevät oikeudet eivät loukkaa maanvuokraoikeutta (*ErbRG* § 10.2). Loukkaamattomuus tulee todistaa erillisellä todistuksella, jonka osavaltioiden hallitukset voivat antaa. Näin maanvuokraoikeus jää aina voimaan myös kiinteistönomistajan pakkotäytäntöönpanotilanteissa. Usein maanvuokrasopimuksessa perustetaan vuokramiehelle etuosto-oikeus kiinteistöön. Tähän tarjoaa mahdollisuuden BGB:n § 1094.

¹⁰⁹ Betänkandet 2014, s. 29.

¹¹⁰ Jensen 2010, s. 106.

¹¹¹ Jensen 2010, s. 221.

¹¹² Dilcher 1976, s. 360; Kartio 1974, s. 65 alav. 38.

¹¹³ Wolf 1983, s. 48 & 268.

¹¹⁴ Dilcher 1976, s. 362.

Suomen oikeus vaikuttaisi siis maanvuokraoikeuden osalta pitävän enemmän yhtä saksalaisen kuin ruotsalaisen oikeuden kanssa. *Erbbaurecht* lähentelee luonteeltaan suomalaista maanvuokraoikeutta enemmän kuin ruotsalaista, tiukat edellytykset omaavaa *tomträttiä*. Vaikka kaikkien kolmen valtion oikeusjärjestelmällä on samat juuret, voidaan huomata, että ovat ne kehittyneet hyvin omanlaisikseen ja että niiden sisältä löytyy tietyllä tasolla vastaavia instituutioita, mutta jotka kulkevat hyvin eri nimellä.

4.9 Yhteenveto

Maanvuokraoikeus on sillä tavoin omalaatuinen erityinen oikeus, että kirjaamisvelvollisuuden alaisen maanvuokraoikeuden on nähty arvonsa takia rinnastuvan läheisesti kiinteistön omistusoikeuteen. Juuri tuo maanvuokraoikeuden suuri arvo vaikuttaa myös siten, että sitä on voitava käyttää vakuutena kiinteistön omistusoikeuden tavoin. Siten on myös tarkoituksenmukaista, että maanvuokraoikeutta suojataan vahvasti. Sen on nähty olevan välttämätöntä järjestelmän systematiikan kannalta¹¹⁵. Sekä kiinnittämisen että usein myös suojan edellytyksenä on kuitenkin oikeuden kirjaaminen ja sen julkittuominen. Kirjaamisen voidaan katsoa edistävän kaikkien etua: kiinteistön omistajan, vuokramiehen, mahdollisten luovutuksensaajien sekä panttivelkojien.

Kun rakennus kuuluu maanvuokraoikeuteen sen ainesosana ja maanvuokraoikeus kirjaataan, on tilanne jokseenkin ongelmaton johtuen omalta osaltaan sitä koskevasta yksityiskohtaisesta sääntelystä. Kaikista selkein tilanne on silloin, kun vuokramies on itse rakentanut alueelle. Tällöin hänelle syntyy rakennukseen niin sanottu alkuperäinen eli valmistamissaanto. Rakennuksen ja maapohjan omistaja on eri eikä vaatimus omistuksen yhteisyydestä ainesosasuhteen syntymiseksi täyty. Rakennus ei siten kuulu kiinteistöön eikä tule kiinteistöön kohdistuvien oikeustoimien piiriin. Tietynlaisesta epäselvyydestä voidaankin puhua ainoastaan silloin, kun vuokranantaja myy rakennuksen sivulliselle ja perustaa tälle samalla maanvuokraoikeuden. Tällöin ainesosasuhde ei periaatteessa katkea pelkän luovutussopimuksen perusteella. Rakennus kuuluu edelleen kiinteistökiinnityksen piiriin. Olennaista on havaita se, että velkojan tietoisuudelle sivullisen oikeudesta ei anneta merkitystä. Tämä johtaisi siihen, että vakuutena olevan omaisuuden ulottuvuus voisi muodostua erilaiseksi eri velkojien kesken. Oletetaan, että kiinteistön omistaja A luovuttaa kiinteistöönsä kohdistuvan vuokraoikeuden tai kiinteistöönsä kuuluvan rakennuksen B:lle, ja tämän jälkeen kiinteistöön vahvistetaan kiinnitys C:lle,

¹¹⁵ Tepora 2000, s. 235.

D:lle ja E:lle. Näistä C:n oikeudella on parempi etuoikeus suhteessa D:n ja E:n vastaviin. Velkojista C oli tietoinen B:n oikeudesta, mutta D ja E eivät. Mikäli tietoisuudelle annettaisiin merkitystä, jouduttaisiin jokaisen velkojan osalta erikseen selvittämään tämän tietoisuus ja sitten selvittämään sen vaikutus panttikohteen ulottuvuuteen. Pakko-täytäntöönpano vaikeutuisi näin huomattavasti.¹¹⁶

Maanvuokraoikeuden suuri taloudellinen arvo ja sen onnistunut käyttö kiinnitysvakuutena edellyttävät lainsäädännöltä selkeyttä ja asianosaisilta ripeää toimintaa oman oikeutensa varmistamiseksi. Maanvuokra on mahdollisesti perinteisin maankäytön tapa ja sitä koskeva nykyinen sääntely on siten pitkäaikaisen, kehittävän työn hedelmä. Kaiken kaikkiaan maanvuokraoikeutta koskevaa lainsäädäntöä voidaan pitää kattavana ja johdonmukaisena. Rakennusta koskeva oikeus sulautuu usein yhteen maanvuokraoikeuden kanssa sen kuuluessa käyttöoikeuteen sen ainesosana. Siten se tulee oikeustoimien kohteeksi yhdessä käyttöoikeuden kanssa. Tällöin ei – MK 14:4.1,2:n mukaisten tapausten mukanaan tuomia etusijajärjestysongelmia lukuun ottamatta – ole erityisiä syitä tarkastella rakennuksen kohtaloa erillisenä esineenä. Majamaa toteaaakin, että suojaa rakennukseen kohdistuvan oikeuden ja nautintaoikeuden osalta ei voida ratkaista eri periaatteiden mukaisesti vaan vuokraoikeuden ja rakennuksen luovutuksensaajan suoja velkojia kohtaan myönnetään siinä määrin kuin nautintaoikeuden pysyvyyttä suojataan¹¹⁷. Sen sijaan tapauksissa, joissa kiinteistölle tuotavan rakennuksen omistaa muu kuin kiinteistön omistaja tai maanvuokraoikeuden haltija, rakennus voi säilyttää itsenäisen esineen asemansa. Epäselvyyksiä ennen nykyistä maakaarta aiheuttivat varsinkin elinkeinoympäristössä tapahtuvat luovutukset, joihin perehdytään seuraavassa jaksossa.

5 ELINKEINOTOIMINNASSA KÄYTETTÄVÄ RAKENNUS

5.1 Kirjaamiskelpoisuus MK 14:4.1,1:n mukaan

Maakaarta uudistettaessa erityistä huomiota kiinnitettiin elinkeinotoimintaympäristössä suosittuihin, mutta pitkälti sääntelemättömiin rakennusta ja laitetta koskeviin oikeustoimiin. MK 14:4.1,1:n mukaan elinkeinotoiminnassa käytettävää, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus saadaan kirjata, jos esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin taikka vuokraussopimuksen tai

¹¹⁶ Majamaa 1974, s. 82.

¹¹⁷ Majamaa 1974, s. 200 - 201.

muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella. Tässä yhteydessä keskitytään ainoastaan rakennukseen. Rakennus voidaan myydä omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin tai toimittaa vuokraehtoisesti. Se voidaan toimittaa joko rakennuspakettina rakennuksen lohkoina tai elementteinä paikalla koottavaksi tai urakkatoimituksena.¹¹⁸

Ensisilmäyksellä voitaisiin ajatella, että kun kiinteistölle tuodaan toiselle kuuluva esine, ei ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymiseksi edellytetty omistuksen yhteisyyden vaatimus täyty, ja tilanne vaikuttaisi ongelmattomalta. Näin ei kuitenkaan ole. Kuten edellä on kerrottu, silloinkin kun kiinteistö ja jokin sille rakennettu tai tuotu esine kuuluvat eri henkilöille, sivuesine voidaan katsoa kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi, jos liittäminen on tapahtunut kiinteistönomistajan intressissä. Usein nimenomaan lainkohdan mainitsemisessa tilanteissa liittäminen palvelee kiinteistönomistajan intressiä. Tällöin sivuesineen liittäminen pääesineeseen johtaisi normaalisti ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntymiseen.¹¹⁹ Tällaisessa tapauksessa rakennusten elementtien tai koneiden toimitussopimuksiin liittyvät omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdot sekä vuokraussopimukseen perustuvat vuokralleantajan oikeudet ovat usein merkityksettä suhteessa kiinteistönomistajan velkoihin.¹²⁰ Oikeuden kirjaaminen ja siten sen julkituominen katkaisevat kuitenkin mahdollisen ainesosa- tai tarpeistosuhteen¹²¹. Näin ollen kirjaamisoikeus on laitetoimittajalle tapa turvata omistusoikeutensa pysyvyys suhteessa kiinteistönomistajan luovutuksensaajiin, velkoihin sekä muihin erityisen oikeuden haltijoihin. Säännöksen avulla on pyritty edistämään elinkeinotoimintaa turvaamalla myyjän tai muun luovontantajan esinevakuus. Edellytyksenä kirjaukselle tosin on, että kiinteistön/käyttöoikeuden omistaja on antanut kirjaamiseen suostumuksensa¹²². Todettakoon myös, että omistuksenpidätys- tai takaisinottoehto voidaan MK 14:4.2:n mukaan kirjata olemaan voimassa enintään viisi vuotta luettuna sopimuksen tekemisestä.

5.2 Millainen rakennus voi olla kirjauksen kohteena?

Lainkohta edellyttää ensinnäkin, että rakennusta käytetään elinkeinotoiminnassa. Herää kuitenkin kysymys siitä, miten elinkeinotoiminnassa käytettävyys määritellään. Kartio

¹¹⁸ Niemi 2012, s. 427.

¹¹⁹ MK:n 14:4:n mukaisissa tilanteissa pidetään silmällä vain sellaisia tilanteita, joissa ainesosa- tai tarpeistosuhde syntyisi. Suojan tarvetta ei sen sijaan ole niissä tapauksessa, joissa toimitetun tavarat katsotaan pysyvän itsenäisenä objektina.

¹²⁰ HE 120/1994, s. 96.

¹²¹ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 359.

¹²² Kirjaamismenettelyn käsikirja, s. 247.

tulkitsee elinkeinotoiminnan käsitteen tarkoittavan tässä yhteydessä väljää liike- ja ammattitoimintaa eli kaikkea ammattimaisesti harjoitettua toimintaa. Tällaiseksi katsottaisiin muun muassa maa- ja metsätalous sekä kalastus siitä huolimatta, että normaalisti näitä pidetään elinkeino-oikeudessa erityistapauksina¹²³. Tepora puolestaan toteaa, että käsitteellä on tarkoitus sulkea pois asumiskäyttöön ja vapaa-aikaan tarkoitettut rakennukset¹²⁴. Tavarankäyttötarkoitus käy useimmiten ilmi toimitussopimuksesta kohteen nimityksen tai kuvauksen perusteella.

Vaatus elinkeinotoiminnassa käytettävyydestä sulkee pois kaikki pelkästään asuintarkoituksessa käytettävät rakennukset, vaikkakin tästä onkin ollut erimielisyyttä. Kartio toteaa seuraavasti:

”Laissa ei kuitenkaan edellytetä, että kiinteistöä tulisi käyttää yksinomaan siihen elinkeinotoimintaan, jota varten kyseessä olevat esineet on tarkoitettu. Kiinteistö voi tämän ohella palvella muutakin tarkoitusta, esimerkiksi asumista.”¹²⁵

Tämä lienee ollut omiaan aiheuttamaan epäselvyyttä. Myös allekirjoittanut on saanut yrittää vakuuttaa juristia siitä, että virke ei tarkoita sitä, että asuintarkoitusta palvelevaa rakennusta koskeva omistusoikeus voitaisiin kirjata lainkohdassa tarkoitettuna erityisenä oikeutena. Sen sijaan virkkeen on katsottava tarkoittavan sitä, että kiinteistöllä voi olla myös muita rakennuksia, jotka palvelevat eri käyttötarkoitusta. Muiden rakennusten olemassaolo ei estä elinkeinotoiminnassa käytettävien rakennusten omistusoikeuden kirjaamista. Kuitenkin niiden rakennusten, joiden omistusoikeus halutaan kirjata erityisenä oikeutena, on oltava elinkeinotoiminnassa käytettäviä. Mikäli pelkästään asuintarkoituksessa käytettäviä rakennuksia koskeva omistusoikeus voitaisiin kirjata, menettäisi lainkohdan viittaus elinkeinotoimintaan merkityksensä. Kartio on myös kirjoittanut toisessa teoksessaan, ettei sääntely koske lainkaan asuintarkoitukseen käytettäviä kiinteistöjä¹²⁶. Lisäksi Maanmittauslaitoksen kirjaamismenettelyn käsikirjasta käy ilmi seuraavaa:

” -- tarvittaessa hakijan on esitettävä elinkeinotoimintaan liittymisestä selvitys. Ratkaisevaa on kirjattavan esineen kuuluminen elinkeinotoimintaan, vaikka kiinteistöä käytettäisiin elinkeinotoi-

¹²³ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 358.

¹²⁴ Tepora 2000, s. 259.

¹²⁵ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 358.

¹²⁶ Kartio 2001, s. 111.

minnan ohella asumiseenkin. Kirjaus ei kuitenkaan ole mahdollinen, jos esine palvelee ainoastaan asumiskäyttöä.”¹²⁷

Rakennuksen on myös palveltava kiinteistön käyttötarkoitusta. Tämä vaatimus on yhteydessä siihen periaatteeseen, että säännöksen tarkoituksena on suojella esineen omistajaa tilanteessa, jossa esineestä tulisi kiinteistön ainesosa tai tarpeisto. Suojan tarvetta ei ole silloin, kun esine säilyttää itsenäisen luonteensa. Näin ollen kiinteistöä on ainakin osittain käytettävä elinkeinotoiminnassa. Tätä on lain esitöissä perusteltu sillä, että kirjauksesta voisi aiheutua kuluttajille ja yksityishenkilöiden asemassa oleville kohtuuttomia seuraamuksia¹²⁸.

Kolmanneksi edellytetään, että rakennus on rakennettu tai tuotu kiinteistölle osana sopimusjärjestelyä. Tämä tarkoittaa sitä, että kirjattavasta oikeudesta tulee olla sovittu ennen esineen hallinnan luovuttamista. Myyjän omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdon täytyy käydä ilmi sopimuksesta, muutoin sitä ei voida kirjata. Olennaista on ehdosta sopiminen ennen traditiota. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että ehto voidaan ottaa sopimukseen sen tekemisen jälkeenkin, kunhan se tapahtuu ennen traditiota. Hallinnan luovutuksen jälkeen sovittu ehto ei tule ostajan velkojia sitovaksi. Muun muassa Tuomisto on todennut, että tradition jälkeen tapahtuvan ehdosta sopimisen katsottaisiin loukkaavan ostajan mahdollisia velkojia, sillä järjestelyllä saatettaisiin pyrkiä viemään omaisuutta velkojien ulottumattomiin. Luotonantaja on puolestaan saattanut luottaa objektin arvoon arvioidessaan vakuusobjektin arvoa sekä velallisen maksukykyä.¹²⁹

Oikeuden kirjausta voidaan hakea jo sopimuksen teon jälkeen, ennen kuin rakennus on tosiasiallisesti tuotu kiinteistölle¹³⁰. Mikäli tämä ei olisi mahdollista, olisi erityisen oikeuden haltijan asema suojaamaton tuon välitilan ajan rakennuksen tuonnin ja kirjauksen välillä, sillä erityisen oikeuden oikeusvaikutukset määräytyvät hakemuspäivän mukaisesti.

5.3 Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdosta

Lähtökohtana irtaimen esineen kaupassa on niin sanottu *Zug-um-Zug*-periaate eli tavaran luovutus ja kauppasumman maksu tapahtuvat samanaikaisesti (KL 10 ja KL 49). Usein kuitenkin sovitaan esimerkiksi kauppasumman suorittamiseen liittyvistä maksu-

¹²⁷ Kirjaamismenettelyn käsikirja, s. 245.

¹²⁸ HE 120/1994, s. 97.

¹²⁹ Tuomisto 1988, s. 183.

¹³⁰ Tepora 2000, s. 260.

ajoista. Ostajan saatua tavarahan hallintaansa myyjä saa purkaa kaupan vain, jos hän on pidättänyt itselleen oikeuden siihen tai jos ostaja torjuu kaupan (KL 54.4). Jos siis kaupan yhteydessä ei sovita omistuksenpidätysehdosta, on myyjän kannettava riski siitä, että ostaja ei tosiasiallisesti tule suorittamaan kauppahintaa sovitusti. Myyjä ei myöskään voi vaatia kaupan purkua vaan ainoastaan kauppahinnan maksua ja mahdollista viivästyskorkoa. Omistuksenpidätyksen- ja takaisinottoehdon nojalla myyjällä on oikeus vaatia kaupan purkua sekä ottaa esine takaisin ostajan olennaisen sopimusrikkomuksen johdosta (KL 54.1).

Omistuksenpidätyksen- ja takaisinottoehto on myyjälle perustettu vakuus. Ehtoa käytetään siis irtaimen tavarahan kaupassa samalla tavoin ja samoin tarkoituksin kuin kiinteänkin. Tämä ehto sitoo myös sivullisia. Ostajan konkurssissa tämä tarkoittaa sitä, että omistuksenpidätysehdoin myyty esine katsotaan sivullisen omaisuudeksi (KonkL 5:6 ja 5:7.1). Myyjä voi siis konkurssista huolimatta vaatia kaupan purkua ja esinettä itselleen. Ulosotossa tilanne on hankalampi siinä mielessä, että esine voidaan ulosmitata ostajan velasta, vaikka se on myyty omistuksenpidätysehdoin (UK 4.15). Silti tässäkin tapauksessa myyjä on etuoikeutettu kauppahintasaatavan maksuun ennen etuoikeudettomia velkojia (UK 5:26).

5.4 Rahoitusleasing

Käytännössä lainkohta palvelee hyvin niin sanottuja rahoitusleasingjärjestelyn osapuolena olevia rahoitusyhtiöitä, jotka toimivat kohteen vuokraajina ja haluavat saada sitä koskevan omistusoikeutensa julkituoduksi. Tässä niin sanotussa tavallisessa leasingissä on olemassa niin sanottu kolmikantasuhde: on toimittaja A, joka myy omistamansa esineen rahoitusyhtiölle B, joka sitten vuokraa sen C:lle vastaamaan tämän tarpeita. Kun leasingsopimus umpeutuu, C:llä on usein mahdollisuus lunastaa esine itselleen tiettyyn ennalta määrättyyn hintaan.

Liisaamalla kohteen C saa esineen käyttöönsä edullisemmin kuin ostamalla sen ilman, että esine kuitenkaan siirtyy C:n omaisuudeksi. Tällöin yhtiön pääomaa ei sitoudu omistamiseen. Samoin leasingvuokrat ovat kokonaisuudessaan verotuksessa vähennyskelpoisia. Yleensä C:n ei myöskään tarvitse asettaa rahoitusyhtiölle erillistä vakuutta, sillä rahoitettava kohde toimii vakuutena.¹³¹ Rahoitusyhtiö puolestaan perii kohteen käytöstä

¹³¹ Tepora & Kaisto & Hakkola 2009, s. 430 - 434.

vuokraa sekä erilaisia lisiä. Jos C ei maksa vuokraa sopimuksen mukaisesti, rahoitusyhtiö voi myydä kohteen. Lisäksi leasingsopimuksessa on yleensä myös sovittu sopimussakosta, jos osapuoli haluaa vetäytyä sopimuksesta.¹³²

Voidaan todeta, että rahoitusleasing on läheisesti omistuksenpidätysehtoon rinnastuva vakuusmuoto. Oikeuskäytännön on katsottu antavan viitteitä siitä, että rahoitusleasing olisi paremmassa asemassa kuin omistuksenpidätysehtoisesti toteutettu kauppa¹³³. Tämän ajatuksen taustalla ovat etenkin ratkaisut KKO 1986 II 87 sekä KKO 1996:130. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen tulisi syntyä molemmissa tilanteissa samalla tavalla perustuen siihen, että esine on tuotu kiinteistölle palvelemaan sen omistajan tai käyttöoikeudenhaltijan etua. Ensiksi mainitussa tapauksessa korkein oikeus katsoi, että maanvuokraoikeuden sekä omistuksenpidätysehdon myydyn elementtirakennuksen välille oli syntynyt ainesosasuhde. Jälkimmäisessä tapauksessa oli kyse kalustohallin pystyttämisestä tilalle leasingjärjestelyn kautta. Äänestyksen (4-1) kautta päädyttiin siihen, että halli ei ollut tullut tilan ainesosaksi, koska sitä oli käytetty vain osittain tilan omistajan maatalouden tarpeisiin, eikä kiinteää taloudellista käyttöyhteyttä ollut siten syntynyt. Olennaista lienee se, miksi ratkaisuissa päädyttiin eri lopputuloksiin ainesosasuhteen syntymisen suhteen. Korkein oikeus ei vaikuta katsoneen, että leasingjärjestelyssä ainesosasuhteen edellytykset käyttäytyisivät eri tavalla kuin muissa tilanteissa eikä sen muutoinkaan voida sanoa asettaneen leasingia omistuksenpidätysehtoista kauppaa parempiarvoiseen asemaan. Se yksinkertaisesti totesi, etteivät normaalit, yleisesti arvioitavaksi tulevat ainesosasuhteen edellytykset täyttyneet kyseisessä tapauksessa. Sillä, että jälkimmäisessä tapauksessa oli kyse nimenomaan leasingjärjestelystä, ei nähtävästi ollut merkitystä vaan kyse oli sattumasta. Siten tapauksista ei nähdäkseni voida vetää pitkälle meneviä johtopäätöksiä, sillä ne eivät tosiasiassa tuo esiin minkäänlaista eroa järjestelyjen välillä.

Samoin voidaan todeta, että omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoa koskevalle määräykselle on asetettu viiden vuoden enimmäismääräaika. Sen sijaan leasingjärjestelyn osalta tällaista enimmäismääräaikaa ei ole. Epäilemättä herää kysymys siitä, miksi näin on, jos tarkoituksena on kohdella tilanteita yhdenvertaisesti. Vaikka leasingia koskeva ratkaisu on annettu ennen uutta maakaarta, ratkaisusta olisi myös pääteltävissä, että lea-

¹³² Suomen lainsäädännössä ei ole leasingia koskevaa erityissääntelyä, mutta siihen viitataan esimerkiksi yksityishenkilön velkajärjestelystä annetussa laissa. Laissa tosin puhutaan vuokrausluottosopimuksista. Ks. esim. 5 § ja 19 §.

¹³³ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 360.

singvuokranantajan asema olisi nykyiselläänkin turvattu kiinteistönomistajan velkojia kohtaan jo ilman oikeuden kirjausta.¹³⁴ Tietysti kirjaamismahdollisuuden olemassaolo on saattanut muuttaa tätä asiaa. Yleensä uuden käyttäytymismallin tuominen lakiin tarkoittaa sitä, että päinvastoin toimiva kärsii oikeudenmenetyksiä. Ammattimaisesti toimiva leasingvuokranantaja luultavasti nykyisin myös hakee oikeutensa kirjaamista omaaloitteisesti, joten passiivisuuteen perustuvat tilanteet lienevät harvinaisia. Tietääkseni tällaisesta tilanteesta ei olekaan yhtään oikeustapausta MK:n voimaantulon jälkeiseltä ajalta.

5.5 MK 14:4.1,1:n mukaisen oikeuden sivullissitovuus

MK 14:4.1:n mukainen oikeus ei kuulu MK 3:7.1:n soveltamisalaan. Rakennuksen omistaja ei nauti sen sisältämästä sitovuussäännöstä vaan hänen oikeutensa pysyvyys jää riippumaan MK 3:8:n mukaisesti sivullisen tietoisuudesta¹³⁵. Näin ollen oikeus voi sitoa myös muulla perusteella kuin kirjaamisella. Sivullisen tietoisuus, sopimusehto tai oikeutta koskeva hyväksyntä on sitovuusperuste. Oikeudenhaltijan on kuitenkin vaikea määrätä näistä, sillä esimerkiksi kiinteistön mahdollisessa luovutustilanteessa neuvottelut käydään yleensä vain myyjän ja ostajan välillä, eikä oikeudenhaltija saa mahdollisuutta tuoda esiin oikeuttaan. Siten kirjaamisella on erityinen merkitys juuri pelkkää rakennusta koskevan oikeuden tapauksessa.

Sivullisen tietoisuuden taso on aiheuttanut teoreettisen ongelman. MK 3:8 edellyttää sivulliselta *tosiasiallista* tietoisuutta, jotta erityinen oikeus sitoisi häntä. Kuitenkin MK 14:4.1,1:n mukaisella kirjauksella on tarkoitus poistaa sivullisen vilpitön mieli oikeuden suhteen ja saavuttaa siten sivullissitovuus. Vilpitön mieli konseptina sisältää erityisen selonottovelvollisuuden, jota puolestaan MK 3:8:n mukainen tosiasiallinen tietoisuus ei sisällä. Kuten Teporakin on asiaa järkeilyt, lainvalmistelijan tarkoituksena tuskin on ollut, että kirjauksella ainoastaan lisätään sivullisen mahdollisuutta tosiasialliseen tietoisuuteen vaan että kirjaus merkitsee tietoisuutta ja sivullissitovuus syntyy¹³⁶. Siten asialle ei tässä yhteydessä ole syytä antaa suurempaa merkitystä.

Kirjauksen perusteella oikeus tulee sitovaksi suhteessa kiinteistön omistajan luovutuksensaajiin, ulosmittaus- ja konkurssivelkoihin sekä muihin sivullisiin, kuten ostajaan

¹³⁴ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 360.

¹³⁵ Niemi 2012, s. 406.

¹³⁶ Tepora 2000, s. 262.

ulosottomenettelyssä, joskin ulosottomenettelyn pakkohuutokaupassa oikeus jää riippumaan sen etuoikeusjärjestyksestä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että tavarantoimittajan oikeus purkaa kauppa tai vuokrasopimus ja vaatia luovutettu omaisuus takaisin hallintaansa pysyy voimassa, vaikka kiinteistö luovutettaisiin, ulosmitattaisiin tai sen omistaja joutuisi konkurssiin.

Lähtökohtana on UK 4:8:n ja 4:9:n mukaan, että esineen ulosmittaus kohdistuu myös sen ainesosaan ja tarpeistoon siitä huolimatta, että tuo ainesosa tai tarpeisto kuuluisi sivulliselle. Näin ollen ilman kirjausta kiinteistölle tuotu rakennus kuuluisi siihen sen ainesosana ja tulisi ulosmitatuksi kiinteistön omistajan veloista. MK 14:4.4,1:n mukaisen oikeuden kirjauksella kuitenkin määritellään uudestaan kiinteistön ulottuvuus, sillä kirjaus muuttaa ainesosasuhteita. Tässä yhteydessä on kuitenkin huomattava, että kyseessä ei ole oikeus, joka saataisiin kirjata vain parhaalle etusijalle, toisin kuin muut kiinteistön ulottuvuutta määrittelevät oikeudet. Siten kirjauksen etusijajärjestys suhteessa oikeuteen, joka on kytketty ulosmitattavaksi haettuun saatavaan, määrää sen pysyvyyden ulosmittausmenettelyssä vastaavaan tapaan kuin mitä kirjaamisvelvollisuuden alaisesta maanvuokraoikeudesta on edellä esitetty.

MK 14:4.1,1:n mukaisen oikeuden kirjaaminen ei suojaa niin sanotussa aksessiotilanteessa. Mikäli rakennus on liitetty niin kiinteästi kiinteistöön, että sen irrottaminen olennaisesti vahingoittaisi kiinteistöä tai sen kustannukset olisivat ilmeisessä epäsuhteessa irrottamisesta saatavaan hyötyyn nähden, tavarantoimittajan oikeus raukeaa. Hänen oikeutensa on sitomaton jo inter partes.¹³⁷

5.6 Sale and lease back -sopimusjärjestelyn kirjaamiskelpoisuus

Toisin kuin tavallisen leasing-sopimusjärjestelyn osalta, sale and lease back -järjestelyn vuokranantajalle luoma oikeus ei ole kirjaamiskelpoinen erityinen oikeus. Kyseessä on rahoitusjärjestely, jossa rahoitusyhtiö ensin ostaa asiakkaaltaan tietyn kohteen, jonka se sitten heti vuokraa tälle takaisin. Järjestelyssä esineen myyjä saa kauppasopimuksen mukaisena kauppahintana tarvitsemansa luoton, jonka ostajana toimiva rahoittaja perii takaisin leasingvuokran muodossa. Omistusoikeus turvaa rahoittajan saamista. Kauppahinnan erilaisine lisineen tultua maksetuksi vuokralleottajalla on yleensä lunastusoikeus, jonka käytön seurauksena objektin omistusoikeus siirtyy takaisin myyjälle. Näin asiak-

¹³⁷ Tepora ym. 2010, s. 539.

kaana oleva yhtiö välttää rahoitusriskin, saa välittömästi myyntihinnan itselleen ja pääsee hyödyntämään kohdetta liiketoiminnassaan entiseen tapaan.¹³⁸

Erona tavalliseen leasingiin sale and lease back -järjestelystä puuttuu kolmikanta-asetelma. Järjestelyn osapuolia on vain kaksi: kohteen alkuperäinen omistaja A, joka myy kohteen rahoitusyhtiö B:lle, joka vuokraa sen takaisin A:lle. Tällöin myöskään rakennusta ei ole tuotu kiinteistölle sopimuksen myötä vaan se on ollut siellä jo aiemmin.

Sale and lease back -järjestelyn luoman oikeuden kirjaamiskelpoisuudesta oli pitkään epäselvyyttä, ja jotkut käräjäoikeudet olivat jopa myöntäneet kirjaamisoikeuden. Korkein oikeus myönsi valitusluvan eräässä sale and lease back -tapauksessa ja otti kantaa asiaan ratkaisussa KKO 2014:36. Vaikkakin tapauksessa on kyse koneista ja laitteista, soveltuvat samat periaatteet lähtökohtaisesti myös rakennukseen.

5.6.1 KKO 2014:36

Tapauksessa yhtiö Y Oyj oli myynyt joulukuussa 2009 omistamillaan kiinteistöillä sijaitsevat, elinkeinotoiminnassa käytettävät koneet ja laitteet X Oy:lle. Kaupantekopäivänä X Oy ja Y Oyj olivat kuitenkin tehneet myös sale and lease back -sopimuksen, jolla X Oy vuokrasi samaiset koneet ja laitteet takaisin yhtiölle Y Oyj. Kyseiset koneet ja laitteet olivat sijainneet kiinteistöillä jo ennen kauppa- sekä leasingsopimuksen tekoa. Jotta sen omistusoikeus irtaimiin esineisiin saavuttaisi sivullissitovuuden eli jotta ulkopuoliset tulisivat sitovalla tavalla tietoisiksi siitä, että koneet ja laitteet eivät kuuluneet kiinteistöjen omistajalle, X Oy teki Y Oyj:n suostumuksella kiinteistöjä koskevat kirjaamishakemukset Kaakkois-Suomen maanmittaustoimistolle. Kauppa- sekä sale and lease back -sopimukseen vedoten se haki koneisiin ja laitteisiin kohdistuvan omistusoikeutensa kirjaamista erityisenä oikeutena Y Oyj:n kiinteistöihin.

X Oy nojautui maakaaren 14 luvun 4§:n 1 momentin 1 kohdan säännökseen, jonka mukaan elinkeinotoiminnassa käytettävää, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus saadaan kirjata, jos esine on *rakennettu* tai *tuotu* kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin taikka *vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella*. Tapauksen oikeudelliseksi ongelmaksi muodostui se, onko sale

¹³⁸ Kupiainen 2014, s. 65.

and lease back -sopimukseen perustuva omistusoikeus toisen omistamalla kiinteistöllä sijaitseviin koneisiin ja laitteisiin kirjaamiskelpoinen MK 14:4.1,1:n mukaisena erityisenä oikeutena, kun kohdetta ei ole rakennettu tai tuotu kiinteistölle kyseisen sopimusjärjestelyn yhteydessä vaan se on sijainnut kiinteistöllä jo aiemmin.

Sekä kirjaamisviranomaisen että Etelä-Savon käräjäoikeus totesivat päätöksessään, että oikeus ei ollut kirjaamiskelpoinen johtuen nimenomaan siitä, että kohdetta ei ollut tuotu kiinteistölle sopimusjärjestelyn yhteydessä. Korkein oikeus totesi, että lain sanamuotoa tiukasti tulkittaessa on selvää, ettei sale and lease back -sopimusjärjestelyin perustettu oikeus ole kirjaamiskelpoinen. Oikeus perusti päätöksensä lähinnä uuden maakaaren säätämisen yhteydessä annettuun hallituksen esitykseen (HE 120/1994), jossa todettiin ensinnäkin, että vuokrasopimukseen otettu ehto oli pätevä ja kirjattavissa vain, jos se sisältyi alkuperäiseen sopimukseen, jonka perusteella esine oli tuotu kiinteistölle. Näinhän ei tässä tapauksessa ollut, mikä puhui kirjaamiskelpoisuutta vastaan. Korkein oikeus vetosi myös samaiseen hallituksen esityksen kohtaan kuin maa-oikeuskin, todeten, että lain esitöistä käy ilmi, että jos kiinteistön omistaja myy kiinteistöön kuuluvan rakennuksen tai laitteen jollekin muulle kuin käyttöoikeuden haltijalle, tämä ei voi saada oikeuttaan kirjatuksi.

X Oy perusteli kirjaamiskelpoisuutta vertaamalla sale and lease back -järjestelyä tavalliseen leasingjärjestelyyn. Korkein oikeus lausui, että kirjaamismahdollisuutta voidaan hyödyntää leasingsopimuksen tapauksessa silloin, kun esine tuodaan tai rakennetaan kiinteistölle leasingsopimuksen perusteella. Nyt ei kuitenkaan ole kyse sellaisesta tilanteesta vaan asiassa on riidatonta, että esine on ollut kiinteistön omistajan omistuksessa ja käytössä jo ennen sopimuksen tekoa. Näin ollen esine on jo muodostunut kiinteistön osaksi ennen sale and lease back -järjestelyä, mikäli ainesosa- ja tarpeistosuhteen muut edellytykset ovat täyttyneet. Siten käsillä ollut tilanne ja tavallinen leasingsopimusjärjestely eivät olleet rinnastettavissa toisiinsa.

Korkein oikeus totesi myös, että lainsäädännössä on lueteltu tyhjentävästi ne erityiset oikeudet, jotka ovat kirjaamiskelpoisia ja mitä kirjaamisella saavutettavat oikeusvaikutukset ovat. Tämä on lakia säätäessä tehty tietoinen valinta. Sillä seikalla, että kirjaamisella saavutettaisiin julkisuusvaikutus, ei ole merkitystä.

Näillä perusteilla korkein oikeus katsoi, että leasingyhtiön oikeus ei ole MK 14:4.1,1:n perusteella kirjaamiskelpoinen silloin, kun leasingyhtiö on ostanut kiinteistöllä olleet, sen käyttötarkoitusta palvelleet koneet ja laitteet kiinteistön omistajalta ja vuokrannut ne sale and lease back -sopimuksella edelleen kiinteistöllä käytettäväksi. Korkein oikeus ei siis muuttanut maa- ja metsäoikeuden ratkaisua.

5.6.1.1 Korkeimman oikeuden ratkaisun vaikutus

Korkeimman oikeuden ratkaisu merkitsee sitä, että sale and lease back -järjestelyyn ryhtyneet rahoitusyhtiöt eivät saa toisen maalla sijaitsevaa rakennusta tai laitteita koskevaa oikeuttaan julkituoduksi lainhuuto- ja kiinteistörekisteriin tehtävän merkinnän muodossa. Tämä puolestaan johtaa siihen, että yhtiö ei myöskään voi saada sivullissuojaa kiinteistön omistajan myöhempiä luovutuksensaajia vastaan tuon kirjauksen perusteella. Oikeuskirjallisuudessa sekä oikeuskäytännössä vakiintuneista ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevista yleisistä periaatteista seuraa, että kiinteistön edelleenluovutustilanteessa ainesosaksi tai tarpeistoksi katsotut kohteet, kuten mahdollisesti tässä tapauksessa puheena olevat koneet ja laitteet, seuraavat luovutuksessa kiinteistön mukana, ellei muuta ole sovittu tai ellei luovutuksensaaja ole luovutuksen yhteydessä ollut tietoinen siitä, että kohteen omistaja on muu kuin kiinteistön (MK 3:8).

Kerran muodostuneen ainesosa- tai tarpeistosuhteen katkaiseminen edellyttää sivuesineen fyysistä irrottamista pääesineestä. Tämä ei kuitenkaan ole ratkaisu sale and lease back -järjestelyssä, koska siinä esineen käyttäminen kiinteistöllä on järjestelyyn ryhtymisen kannalta olennaista ja tarkoituksenmukaista.

Samoin kuin kiinteistön edelleenluovutustilanteessa, myös kiinteistön omistajan pakko- täytäntöönpanotilanteessa rahoitusyhtiön asema on heikko. Koska korkein oikeus on käsillä olevan tapauksen kautta linjannut, että elinkeinotoiminnassa käytettäviin kiinteistön käyttötarkoitusta palveleviin koneisiin ja laitteisiin liittyvä erityinen oikeus on kirjattava ennen laitteiston käyttöönottoa, jo käytössä olevan tuotantokoneiston myynti ja takaisinvuokraus olisi näin ollen vaikeasti suojattavissa konkurssitilanteiden varalta. Näin ollen tässä tapauksessa kiinteistöllä sijaitseva kone tai laite voi tulla realisoiduksi kiinteistön omistajayhtiön pakko- täytäntöönpanossa, sillä esine kuuluu ainesosa- ja tarpeistosuhteen perusteella sopimusjärjestelystä huolimatta edelleen velallisen konkurssipesään. Myös ulosmittaus kohdistuu koko kiinteistöön eli myös sen ainesosaksi ja tar-

peistoksi katsottuun omaisuuteen¹³⁹. UK 4:9:stä käy ilmi, että sivullisellekin kuuluva omaisuus tulee ulosmitatuksi kiinteistön mukana, jos se kuuluu kiinteistöön sen ainesosana tai tarpeistona.

Kuten tässäkin tapauksessa eriävän mielipiteen perustelujen osalta antaneiden oikeusneuvosten mukaan, useasti sale and lease back -järjestely katsotaan vakuusluovutukseksi. Aiemmin on todettu, miten näihin on kiinteän omaisuuden osalta oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa perinteisesti suhtauduttu kielteisesti sekä *inter partes*- että *ultra partes*-suhteissa. Samoin jo 80-luvulla on muun muassa Tuomisto ottanut kielteisen kannan vuokranantajan suojaamiseen¹⁴⁰. Korkeimman oikeuden tapauksessa antama ratkaisu tukee tätä kantaa. Tyypillisesti kiinteistövakuusluovutuksissa on kuitenkin tarkasteltu itse maapohjan luovutusta osana kokonaisjärjestelyä¹⁴¹. Yksittäisten rakennusten, koneiden tai laitteiden erillistä luovutusta ei ole käsitelty kiinteistövakuutena eikä siten myöskään MK 14:4.1,1:n mukaista kirjaamismahdollisuutta ole huomioitu. Korkeimman oikeuden tapauksessa antama ratkaisu on siten merkitykseltään olennainen. Se sekä vahvistaa jo aikaisemmin kiinteistöluovutukseen omaksutun kannan että luo uutta oikeutta ottamalla kantaa nimenomaan kiinteistön ainesosa- ja tarpeisto-omaisuuden vakuusluovutukseen.

5.6.1.2 Kritiikkiä

Todettakoon, että korkeimman oikeuden perustelut asiassa ovat lyhyehköit. Lukuun ottamatta tuomioistuimen antamaa mielipidettä tavallisen leasingisopimuksen ja sale and lease back -sopimuksen rinnakkaisuudesta koostuu ratkaisu lähinnä toteamuksesta, että lainkohdan sanamuoto ei tunne sale and lease back -sopimuksen kirjaamiskelpoisuutta, ja että tätä kantaa tukee myös hallituksen esitys. Korkein oikeus toteaa, että lain sanamuoto ja siten kirjaamiskelpoisten oikeuksien rajoittaminen on lainsäätämisen yhteydessä tehty tietoinen valinta. Tämän valinnan perusteluihin tuomioistuin ei kuitenkaan näytä ottavan mitään kantaa, vaikka asianosaista kiinnostaisi varmasti juurikin se. Onhan tuo aikoinaan tehty valinta pohjana hänen tapauksensa lopputulokseen. Johonkin tämän valinnan on kuitenkin perustuttava, ja se perustuu nähdäkseni nimenomaan esi-neoikeuden ja maakaaren järjestelmään kokonaisuutena, jonka muodostavat olennaisilta osiltaan nuo eriävän mielipiteen perustelujen osalta esittäneiden oikeusneuvosten mai-

¹³⁹ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 587.

¹⁴⁰ ks. Tuomisto 1988, s. 225 & 226.

¹⁴¹ ks. esim. Tammi-Salminen 2000 sekä Tepora 2007.

nitsemat asiat: maakaaren suhtautuminen kielteisesti omistussuhteen ja taloudellisten kokonaisuuksien hajauttamispyrkimyksiin sekä väliaikaisiin luovutuksiin. Samoin asiaan vaikuttavat jo työn alussa mainitsemani syyt, joita ovat muun muassa pitkälle kehittynyt panttioikeutta koskeva järjestelmä kiinteistöpankin sekä yritys kiinnityksen kautta sekä rekisterinpitoon liittyvät taloudelliset syyt.

Ratkaisun lyhykäisyys ja yksinkertaisuus syövät sen vakuuttavuutta ja saattavat saada aikaan käsityksen siitä, ettei korkein oikeus joko ole halunnut perehtyä asiaan kovin syvällisesti tai, että se ei ole halunnut tehdä yksinkertaisesta asiasta monimutkaista. Mielestäni eriävän mielipiteen antaneiden oikeusneuvosten laajemmat perustelut olisivat hyvin voineet olla yleisissä perusteluissa mukana. Etenkin, kun sale and lease back -sopimusjärjestelystä ei ole olemassa ennakkopäätöskäytäntöä, olisi mielestäni perusteltua ottaa kaikki kantaa tukevat näkökohdat huomioon. Lisäksi tässä tapauksessa on alioikeudessa esitetty päinvastaista oikeuskäytäntöä, mikä kertoo tilanteen epämääräisyydestä. Myös se edellyttäisi syvällisempää perehtymistä tai ainakin kattavampaa perustelua.

Korkeimman oikeuden perustelujen niukkuuden ohella yhtä hämmentävää on myös se, miten alioikeudet ovat voineet tulkita sale and lease back -järjestelyn ostaja-rahoittajalle luovan oikeuden kirjaamiskelpoiseksi, kuten X Oy valituksessaan maa-oikeuteen on esittänyt. Tätäkään korkein oikeus ei kommentoi ratkaisussaan. Mikäli tapauksissa on vedottu tuohon samaiseen maakaaren säännökseen kuin tässä tapauksessa, täytyy alioikeuksien rohkeudelle uhmata lainkohdan sanamuotoa nostaa hattua. Mikäli asia on jäänyt alioikeustasolle, ja kirjaamisviranomaisenkin on joutunut taipumaan käräjäoikeuksien tahtoon, on lopputulos tämän korkeimman oikeuden antaman päätöksen myötä se, että rekisterimme pitää sisällään ikään kuin laittomia kirjauksia. Voitaisiin jopa todeta, että kirjausta hakeneen mahdollisuus saada oikeutensa kirjatuksi on ollut ennen puheena olevaa ratkaisua 50 prosenttinen riippuen siitä, minkä alioikeuden eteen juttu on valituksen kautta päätynyt. Herääkin kysymys siitä, miten näihin ”laittomiin” kirjauksiin suhtaudutaan. Niitä tuskin on voitu kattavasti poistaa rekisteristä ja tällaiseen projektiin ryhtyminen vaikuttaakin voimakkaasti resursseja vievältä. Jäävätkö kirjatukset voimaan rekisteriin, mutta niiden vaikutus ”nollautuu” kyseisen päätöksen myötä eli kirjaukseen ei voi vedota? Varsinaisesta nollautumisesta ei voida nähdäkseni puhua, sillä tosiasiaa kirjatukset rekisteriin jäädessään edistävät rahoitusyhtiön asemaa niiden julkistaessa

kohteen omistajan. Kiinteistön vaihtaessa omistajaa sitä koskevat lainhuuto- ja kiinnitysasiakirjat tulevat käytännössä aina tarkasteltaviksi. Kun luovutuksensaaja sitten perehtyy näihin ja huomaa rahoitusyhtiön kohdetta koskevan oikeuden, ei tämä mitenkään voi vedota vilpittömän mielen suojaan, vaikka tällaista vaikutusta ei haluttaisikaan kirjauksen perusteella myöntää. Käytännössä sale and lease back -järjestelyn rahoittajaosapuolten välillä vallitsee epäjohdonmukainen tilanne.

Lopputuloksena korkeimman oikeuden ratkaisu on nähdäkseni oikea. Perustelujen osalta yhdyin kuitenkin eri mieltä olevien oikeusneuvosten esittämään. Korkein oikeus tuntee tulkitsevan vain lain sanamuotoa eikä sinänsä systematiikan luonnetta, joka juurikin on tuon lain sanamuodon taustalla. Edellä on todettu, miten lähtökohtaisesti kiinteistöön ainesosa- tai tarpeistosuhteesta olevasta kohteesta ei lähtökohtaisesti erikseen voi disponoida sivullisia sitovasti. Tällaisen kiinteistöön sen ainesosana kuuluvan rakennuksen ostajalla on ainoastaan irrottamisoikeus suhteessa sopimusosapuoleensa. Periaate kumoutuisi, jos sale and lease back -järjestely sisällytettäisiin lainkohtaan analogian avulla. Tällöin kiinteistöön ainesosana kuuluva rakennus voitaisiin sivullisia sitovasti myydä rahoitusyhtiölle, joka sitten voisi pätevästi vedota omistusoikeuteensa kiinteistön ainesosaan kohteen pysyessä jatkuvasti samalla kiinteistöllä ja saman tahon käytössä. Tällainen ainesosasta erikseen määrittäminen sivullisia sitovasti on nykyisellään mahdollista ainoastaan tilanteissa, jossa vuokranantaja maanvuokraoikeuden perustamisen yhteydessä luovuttaa elinkeinotoiminnassa käytettävän rakennuksen vuokramiehelle ja tämä kirjaa oikeutensa. Lainkohtien laajempi tulkinta ja kirjaamisjärjestelmän jatkuva paisuttaminen koskemaan kaikenlaisia erityistilanteita johtaisi lopulta väistämättä entistä yleisempään maapohjan ja sen ainesosien ja tarpeiston eriyttämiseen sekä taloudellisten kokonaisuuksien pirstoutumiseen. Ei myöskään voitaisi enää puhua pääsäännöstä, jonka mukaan maapohjalla sijaitseva rakennus kuuluu kiinteistöön; pikemminkin kyse olisi jo poikkeuksesta. Ottaen huomioon, että lainsäädäntö on tehty helpottamaan käytännön toimimista, järjestelmän paisuttamisella olisi nähdäkseni päinvastainen vaikutus. Kun tarpeeksi muodostetaan poikkeuksia, on vaikea nähdä pääsääntöä. Myös toimiminen uudessa ”mahdollisuuksien maailmassa” vaikeutuisi ja yhä useammin olisi yksinkertaisemmissakin toiminna turvauduttava asiantuntijan apuun.

5.7 Ruotsin oikeus

JB 2:4:ssa säädetään, että esine, jonka käyttöoikeudenhaltija tai muu kuin kiinteistön-omistaja on tuonut kiinteistölle, ei kuulu kiinteistöön niin kauan kuin esine ei ole tullut kiinteistön kanssa samalle omistajalle. Samoin kohdellaan lähtökohtaisesti takaisinotto- ja omistuksenpidätys ehdoin luovutettuja esineitä. Kuitenkin 2:5:ssa säädetään siitä, että kyseinen suoja ei päde, jos esine tulee kiinteistön osaksi. Siten, vastaavasti kuin Suomessa, myös Ruotsissa omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin myyjän oikeus on heikko, mikäli esine tulee liitetyksi kiinteistöön siten, että ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytykset täyttyvät. Samalla tavalla suhtaudutaan esineisiin, jotka tuodaan kiinteistölle leasing- tai muun vuokrasopimuksen nojalla. Myyjä menettää oikeutensa myös, jos esine liitetään toiseen esineeseen niin, että aksessiosaannon edellytykset täyttyvät.

Teollisuusesineiden osalta on kuitenkin tehty tietty poikkeuksen poikkeus. Mikäli sopimukseen sisältyy omistuksenpidätys- tai takaisinottoehto, ei näitä sivuesineitä lueta osaksi kiinteistöä niin kauan kuin tuo ehto on voimassa (JB 2:4.1). Näin ollen sivullisen asema on suojattu tuon ehdon voimassaolon ajan.

Ruotsin oikeus suhtautuu myös hieman eri tavalla sale and lease back -järjestelyn sivullisittavuuteen kuin Suomen oikeus. Ruotsissa nimittäin sale and lease back -järjestelyn ostaja-vuokralleantajaa suojataan vahvemmin. Tässä kohtaa käytäntö eroaa tavanomaisien irtainten esineiden ja toisen maalla olevien rakennusten osalta. Tavanomaisten irtainten esineiden, kuten koneiden ja laitteiden, osalta niiden luovutus tulee ”rekisteröidä” Ruotsin tavanomaisten irtainta esinettä koskevan kauppalain (*Lag om handel med lösören, som köparen låter i säljarens vård kvarbliva*, lyhennettynä usein *Lösöreköpslagen*) ilmoittamalla tavalla¹⁴². On tärkeää tarkastella lain koko nimeä, joka paljastaa, että kyse on ainoastaan kaupasta, jonka kohteen annetaan säilyä myyjän hallinnassa. Voidaan siis päätellä, että laki pätee sekä vakuusluovutuksiin että sale and lease back -tilanteisiin. Lain 1 § kuuluu seuraavasti:

”Vill den, som tillhandlar sig lösören och tillåter, att desamma få i säljarens vård kvarbliva, att vad han tillhandlat sig skall fredas från utmätning för säljarens skuld och i händelse av dennes konkurs från boets tillgångar avskiljas, upprättar skriftlig avhandling om köpet med förteckning å de köpta persedlarna och vittnens underskrift. Han skall inom en vecka därefter i ortstidning inom den ort, där säljaren bor, låta införa kungörelse om avhandlingen med

¹⁴² Håstad 1994, s. 41.

uppgift om säljarens och köparens namn och yrken, dagen då köpeavhandlingen blivit uppgjord samt köpeskillingens belopp. Avhandlingen jämte bevis om att kungörelsen införts i ortstidning skall inom åtta dagar från den dag då kungörelsen skedde ges in för registrering till Kronofogdemyndigheten.”

Luovutus siis saatetaan ensin julkiseksi tiedottamalla asiasta myyjän asuinpaikan lehdessä, minkä jälkeen luovutussopimus ja todiste siitä, että luovutuksesta on tiedotettu lehdessä, toimitetaan Kronofogdemyndighetenille, valtion viranomaiselle. Nämä koneet ja laitteet eivät tällöin tule kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi eivätkä siten kuulu kiinteistökiinnityksen piiriin. Kuitenkin, jos ulosottoa tai konkurssia on haettu 30 päivän sisällä siitä, kun luovutuksesta on annettu tieto Kronofogdenille, ja konkurssiin asettaminen myöhemmin tapahtuu tämän hakemuksen johdosta, ei myyty omaisuus ole suojattu ulosmittaukselta eikä konkurssilta (LkL 3 §). Kuten edellä todettiin, tämä pätee kuitenkin vain *tavanomaisiin irtaimiin esineisiin*, ei siis rakennuksiin. Rakennusten osalta sivullissitovuus syntyykin jo pelkän sopimuksen perusteella. Tämä on yhteneväinen tulkinta sekä sale and lease back- että vakuusluovutusjärjestelyissä. Toisen maalla olevan rakennuksen vakuusluovutuksesta lisää jäljempänä jaksossa 7.

5.8 Saksan oikeus

Saksan lainsäädäntö tuntee kolme erilaista omistuksenpidätysehtoa. Omistuksenpidätysehtoa käytetään erittäin yleisesti Saksassa ja siten siitä on kehittynyt useita mahdollisia versioita. Yksinkertainen omistuksenpidätysehto (*einfacher Eigentumsvorbehalt*) vastaa Suomessa omaksuttua tilannetta, jossa kaupan yhteydessä on sovittu omistusoikeuden pidättämisestä myyjällä tietyn ehdon täyttymiseen asti¹⁴³. Tätä tilannetta sääntelee BGB:n § 449. Pidentetyn omistuksenpidätysehdon (*verlängerter Eigentumsvorbehalt*) tapauksessa myyjä ja ostaja sopivat siitä, että ostaja voi myydä kohteen jo luottoaikana eteenpäin siitä huolimatta, että hän ei vielä ole kohteen omistaja. Omistuksenpidätysehto koskee tällöin kauppahintasaatavaa kolmannelta.¹⁴⁴ Mahdollista on myös sopia siitä, että jos ostaja esimerkiksi rakentamisen tai sekoittamisen kautta sisällyttää esineen toiseen/uuteen esineeseen, jonka omistajaksi hän normaalisti tulisi, tuon luodun esineen omistusoikeus on myyjällä¹⁴⁵. Omistusoikeus ikään kuin laajenee koskemaan myös tuota surrogaattia. Tämä on Suomen oikeudesta olennaisesti poikkeava muoto, sillä Suomessa omistuksenpidätysehtoon on perinteisesti liitetty kohteen yksilöitävyys-

¹⁴³ Bülöw 2003, s. 201.

¹⁴⁴ Bülöw 2003, s. 473.

¹⁴⁵ Lambsdorff 1974, s. 138; Bülöw 2003, s. 484.

den vaatimus. Kolmannessa muodossaan omistuksenpidätysehto ilmenee laajennetun omistuksenpidätysehdon (*erweiterter Eigentumsvorbehalt*) tilanteessa. Tällöin myyjän kohteeseen varaama omistuksenpidätysehto laajenee koskemaan myös muita tämän saatavia ostajalta. Saatavat saattavat olla jo syntyneet tai ne saattavat syntyä myöhemmin.¹⁴⁶

Ostajan pakkotäytäntöönpanotilanteessa asiainhoitajalla on (konkurssipesän hoitaja/ulosottomies) oikeus valita, pysytäänkö sopimuksessa vai ei. Jos sopimus täytetään, siirtyy omistusoikeus ostajalle ja se voidaan käyttää hänen velkojensa maksuun. Muussa tapauksessa myyjä on oikeutettu esineeseen.¹⁴⁷

Saksassa sale and lease back -järjestely sekä vakuusluovutus on Ruotsin tapaan nähty samankaltaisina järjestelyinä. Sale and lease back -tilanteissa käytetään vakuusluovutuksen mukaista sopimusjärjestelyä. Sen sivullissitovuus edellyttää pelkkää lain muoto säännösten mukaan tehtyä sopimusta; järjestelyyn ei sinänsä liitetä mitään julkistamisvaikutusta. Suomessa sale and lease back -järjestely voidaan sinänsä hyväksyä sopimusosapuolten välillä sitovaksi, mutta sivullissitovuutta sille ei suoda. Ensisilmäyksellä vaikuttaisi siltä, että Suomen oikeus olisi jäänyt jälkeen Ruotsin ja Saksan oikeudesta. Voidaan kuitenkin kysyä, onko tällaisten sopimusten salliminen sivullisia sitovasti millään lailla tarkoituksenmukaista. Maakaaren elinkeinotoimintaympäristöä koskevat säännökset toisen oikeudesta kiinteistöön palvelevat julkistamisvaikutusta ja luovat selkeyttä omistussuhteisiin. Siten voitaisiin argumentoida, että Suomen lainsäädäntö näyttää tässä suhteessa kuitenkin sekä Ruotsin että Saksan oikeuteen verrattuna pidemmälle viedyltä ja kehittyneeltä, kun otetaan huomioon lain taustaperiaatteet.

5.9 Yhteenveto

Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdot ovat suosittuja elinkeinoympäristössä. Tässäkin kuitenkin kohdataan ongelma rakennuksen erikoisen luonteen vuoksi. Omistuksenpidätysehtoa ei voida käyttää rakennusten tapauksessa silloin, kun rakennukset rakennetaan paikan päällä ja ne kiinnitetään maapohjaan siten, ettei niiden irrottaminen onnistu maapohjaa tai rakennusta vahingoittamatta tai purku- tai irrottamiskustannukset ovat kohtuuttomat. Tällöin tapahtuu aksessio ostajan hyväksi. Hänestä tulee liittäminen myötä rakennuksen omistaja, ja tavarantoimittajan oikeus raukeaa. Omistuksenpidätys- ja ta-

¹⁴⁶ Lambsdorff 1974, s. 117.

¹⁴⁷ Lambsdorff 1974, s. 231 & 237 & 253.

kaisinottoehdot ovatkin rakennusten osalta käytettävissä lähinnä vain silloin, kun on kyse itsenäisistä, irrottamiskelpoisista rakennuksista, mutta jotka kuitenkin ilman kirjausta tulisivat kiinteistön ainesosiksi. Lähemmän tarkastelun myötä vaikuttaisikin siltä, että lainkohta soveltuu parhaiten tavanomaisiin irtaimiin esineisiin juuri niiden helpon liikuteltavuuden vuoksi. Tämä lainkohdan epäkäytännöllisyys koskee kuitenkin samassa määrin sekä rahoitusleasingia että omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoista kauppaa. Myös lain sanamuodon perusteella on selvää, että nämä tilanteet on tarkoitettu samalla lailla kohdeltaviksi.

Sale and lease back -järjestelyä koskevassa ratkaisussaan korkein oikeus ei harmillisesti ota riittävällä tasolla kantaa siihen, miksi sale and lease back -järjestelyn kirjaamiskelpoisuus on evättävä. Eriävien mielipiteiden – myös vain perusteluiden osalta – esittämisen perimmäinen idea on se, että esitetään asioita, joista on ollut erimielisyyttä oikeusneuvosten kesken. Siten nojautuessani itse eriävän mielipiteen esittäneiden oikeusneuvosten kannalle asian perusteluissa käsitän asian niin, että olen perustanut päätöksen eri näkökohdille kuin enemmistö. Korkein oikeus ei siis vetoa systematiikkaan ja maakaaren periaatteisiin, kuten itse teen. Nähdäkseni sale and lease back -järjestelyn voidaan todeta aiheuttavan maakaaren järjestelmän vastaisia tilanteita; järjestelyllä pyritään siirtämään omistusoikeus vain tilapäisesti. Kirjaamisoikeuden myöntämisen kautta vahvistettaisiin, että tällainen toimintatapa on hyväksyttävää ja suojaamisen arvoista. Tämä johtaisi epäilemättä niin sanottujen vakuusluovutusten käytön kasvuun ja käytännössä olisi päädyttävä vastaavanlaiseen oikeustilanteeseen kuin Ruotsissa, jossa vakuusluovutus on hyväksytty vakuuskeino toisen maalla olevien rakennusten osalta. Mikäli sale and lease back -järjestely hyväksyttäisiin sivullisia sitovaksi, tulisi myös vakuusluovutus hyväksyä, sillä molemmissa voidaan todeta olevan käsillä samankaltainen tilanne: myydään kiinteistöllä jo aiemmin sijainnut, kiinteistön omistajalle kuuluva objekti rahoitusyhtiölle niin, että objektin on tarkoitus pysyä myyjän hallinnassa, kunnes tietty edellytys (sopimusehto) täyttyy ja kohteen omistus palaa alkuperäiselle myyjälle. Kokonaisuudessaan voidaan todeta, että sale and lease back -järjestely sisältää olennaisen riskin siihen ryhtyvälle luotonantajalle useassa suhteessa. Nähtäväksi jää, vaikuttaako korkeimman oikeuden tapauksessa antama ratkaisu kyseisen järjestelyn käyttöä vähentävästi.

Ruotsin oikeuden osalta mielenkiintoisin arvioinnin kohde on JB:n 2:4.1, joka suojaa omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdoin myynyttä sen ajan, jonka ehto on voimassa. Tämän luulisi vaikuttavan myyjän puolelta ehdon voimassaoloaikaa pidentävästi. Lainkohta ansaitseekin kritiikkiä, etenkin kun tarkastellaan asiaa ostajan velkojien kannalta. Ylivelkaantuneella tai ylivelkaantumisen partaalla olevalla ostajalla ei juurikaan liene intressiä maksaa objektia, kun hän tietää, että tietyn suorituksen jälkeen objekti siirtyy hänen omaisuudekseen ja siten myös pakkotäytäntöönpanon kohteeksi. Ostaja saattaa vitkutella maksun kanssa tavallista pidempään. Objektia ikään kuin yritetään pitää velkojien ulottumattomissa mahdollisimman pitkään. Myyjääkään tämä tuskin haittaa merkittävästi, sillä hänen asemansa on suojattu. Toki muistettakoon, että ainakin myyjän tarkoituksena on yleensä mahdollisimman nopeasti saada tuote myytyä ja kauppahinta itselleen eikä ehdoin tahdoin jäädä omistuksenpidätysehdon varaan.

Saksassa tavarantoimittajan oikeus on vahvasti suojattu ja erilaisten, hyvinkin pitkälle menevien omistuksenpidätysehtojen hyväksyminen kertoo siitä, että tavarantoimittajan suoja on myös nähty tarpeelliseksi ja tarkoituksenmukaiseksi. Herää kuitenkin kysymys siitä, eikö suojan antaminen ole jo liiallista tilanteessa, jossa esineestä muodostetaan uusi objekti esimerkiksi rakentamisen kautta. Tällöin kun perustetaan omistusoikeus kohteeseen sivulliselle sen nojalla, että tämä on pidättänyt itsellään omistuksen johonkin sen osaan. Tavarantoimittaja ikään kuin rikastuu sillä, että ostaja käyttää esinettä hyödykseen ennen kauppasumman maksua. Ehto vaikuttaa näin Suomen oikeusjärjestelmän näkökulmasta ehkä jopa ankaralta ja kohtuuttomalta.

6 PUOLISON MAALLA OLEVA YHTEINEN RAKENNUS

6.1 Ongelmasta yleisesti

Edellä tarkastelluissa tilanteissa omistusoikeus toisen maalla sijaitsevaan rakennukseen on sale and lease back -järjestelyä lukuun ottamatta voitu kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteistöön kohdistuvaksi oikeudeksi joko sellaisenaan (oikeus rakennukseen) tai kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden kirjaamisen kautta. Siten muun kuin maapohjan omistajan oikeus kiinteistöllä sijaitsevaan rakennukseen on myös ulkopuolisten havaittavissa. Edellisiä ongelmallisempi tilanne on kuitenkin silloin, kun avo- tai aviopuolisot rakentavat yhdessä esimerkiksi yhteistä asuintarkoitusta palvelevan rakennuksen maapohjalle, jonka vain toinen puolisoista omistaa. Se, onko kyseessä pariskunta vai esimerkiksi ystävykset, ei sinänsä ole oikeudellisen tilan kannalta merkitsevää,

mutta käytännössä tilanne tulee yleisimmin esiin nimenomaan pariskuntien tapauksessa ja siksi se on tässä käyttökelpoisin esimerkki.

Kuviteltu tilanne on seuraava: A omistaa yksin maapohjan, jolle A ja B yhdessä rakentavat omakotitalon. He rahoittavat kohteen yhteisesti ja tarkoituksena on ollut, että molemmat tulevat omistamaan rakennuksen. Maakaari ei kuitenkaan salli pelkkää rakennusta koskevan omistusoikeuden kirjaamista. Koska B:lle ei myöskään ole perustettu käyttöoikeutta maapohjaan, minkäänlaista kirjaamismahdollisuutta ei tarjoudu. B:n kannalta ongelmallista on se, että hänen valmistamissaantoon perustuva, rakennukseen kohdistuva omistusoikeutensa ei ilmene julkisesta rekisteristä. Ulkopuolinen havainnointikaan ei kerro kenelle rakennus kuuluu, joten hänen oikeutensa jää salaiseksi suhteessa ulkopuolisiin. B:tä voidaankin kutsua rakennuksen salaiseksi omistajaksi.

Yleensä puoliset hakevat yhteisesti luottoa jo siinä vaiheessa, kun he suunnittelevat rakennuksen rakentamista kiinteistölle. Tällöin ongelmia voidaan eräillä tavoin poistaa jo ennen niiden syntyä. Puolisoiden tarkoituksena on silloin myös voida käyttää maapohjan ja rakennuksen muodostamaa kokonaisuutta pätevänä vakuutena. Tämä ei kuitenkaan ole aivan helposti järjestettävissä. Jäljempänä jaksossa esitetään tähän liittyviä ratkaisuvaihtoehtoja.

Pois suljettu ei kuitenkaan ole sellainenkaan tilanne, että kiinteistöä tarjotaan vakuudeksi, kun yhteinen rakennus jo sijaitsee sillä. Tällöin saattaa käydä niin, että syystä tai toisesta luotonantaja virheellisesti olettaa, että A omistaa rakennuksen ja että panttioikeus ulottuu myös rakennukseen. Jos pantin realisointitilanne sitten syntyy ja B esittää väitteen oikeudestaan rakennuksen osaan, on kysyttävä, ketä tilanteessa suojataan: panttatuksesta mahdollisesti tietämätöntä B:tä vai luotonantajaa, joka ei ole tiennyt B:n oikeudesta rakennukseen? Viime kädessä kyse on vakuusobjektin ulottuvuusongelmasta: syntyykö B:n omistaman rakennuksen osalta ainesosasuhde maapohjaan ja kattaako kiinteistökiinnitys myös hänen osuutensa rakennuksesta? Yhtäältä voidaan ajatella, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisuusvaikutuksesta johtuu, että luotonantajalla on oikeus luottaa rekisteriin tehtyyn merkintään, jonka mukaan A omistaa kiinteistön yksin. Koska rakennusta koskevaa omistusoikeutta ei erikseen voida julkistaa, johtaa tilanne siihen, että usein joudutaan olettamaan, että lainhuudon saaja omistaa myös kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset. Yleisesti voidaan todeta, että maakaaren järjestelmän tarkoituksena ei ole suojata salaisia oikeuksia vaan nimenomaan ulkoisesti havaittavien

seikkojen sivullisille luomia oletuksia¹⁴⁸. Tosiasiallisesti luotonantajalla ei ole mahdollisuuksia selvittää rakennuksen omistussuhteita. Vaikka luotonantaja kysyisi asiasta puolisoilta, ei tämä välttämättä selkeyttäisi asiantilaa, sillä usein omistussuhteet eivät ole täysin selkeitä puolisoillekaan. Toisaalta on nähty tärkeämmäksi suojella tahoja, joille kohteen käyttö on tärkeää kuin tahoja, jotka pyrkivät hyötymään kohteen arvosta¹⁴⁹. B:llähän ei sitä paitsi ole mahdollisuutta julkistaa oikeuttaan. Samoin on huomioitava maakaaren ajatus taloudellisten kokonaisuuksien turvaamisesta.

Asiaa voidaan siis edellä mainitun mukaisesti tarkastella kahdesta näkökulmasta: B saattaa olla panttaustilanteeseen nähden täysin ulkopuolinen, jolloin arvioitavaksi tulee hänen suojansa tarve suhteessa panttivelkojaan. Vaihtoehtoisesti B on osallisena luotto-prosessissa ja on hänen intressissään muodostaa maapohjasta ja rakennuksesta käyttökelpoinen vakuus. Seuraavassa pyritään osaltaan huomioimaan molemmat tilanteet. Tarkoituksenmukaisinta on esittää ensin vakuusulottuvuuteen ja siten myös vakuuden mahdolliseen myöhempään realisointiin liittyvät ongelmat tilanteessa, jossa B on ulkopuolinen. Tämän jälkeen perehdytään niihin vaihtoehtoihin, joilla ongelmat voitaisiin etukäteen ehkäistä silloin, kun järkevä vakuuden käyttö on myös B:n edun mukaista.

6.2 Ainesosasuhde vai ei?

Ainesosasuhteen syntyedellytyksenä on fyysisen liitossuhteen lisäksi normaalisti myös omistuksen yhteisyyden vaatimus. Lisäksi sivuesine tulee liittää pääesineeseen pysyvästi. Kun joku rakentaa rakennuksen toisen omistamalle kiinteistölle omaan lukuunsa, syntyy hänelle niin sanottu alkuperäinen eli valmistamissaanto. On selvää, että faktinen liitossuhde on tällöin olemassa. Rakennus on myös yleensä tarkoitus jättää kiinteistölle pysyvästi. Nämä kaksi edellytystä täyttyvät siis. Sen sijaan rakennuksen ja maapohjan omistaja on eri eikä vaatimus omistuksen yhteisyydestä ainesosasuhteen syntymiseksi täyty. Rakennus ei siten kuulu kiinteistöön eikä tule kiinteistöön kohdistuvien oikeustoimien piiriin. Alkuperäiseen saantoon perustuva omistusoikeus saa suojaa suhteessa kaikkiin sivullisiin. Sama periaate soveltuu tilanteisiin, jossa rakennus on rakennettu maapohjan omistajan ja sivullisen yhteisomistukseen.¹⁵⁰ Sivullisen omistama osuus rakennuksesta on tällöin irtainta omaisuutta ja täysin erillinen objekti suhteessa maapohjaan. Tällöinkin on kuitenkin huomattava, että rakennuksen rakentaminen ei automaatti-

¹⁴⁸ Tammi-Salminen 2007a, s. 497.

¹⁴⁹ Tammi-Salminen 2007a, s. 500.

¹⁵⁰ Kartio 2007, s. 93.

sesti perusta oikeutta pitää rakennusta paikallaan vaan vaatii aina erikseen oikeusperusteen.

Rakennuksen osaomistaja B:tä suojataan valmistamissaannon nojalla kaikissa tilanteissa. Omistusoikeus rakennuksen määräosaan on rinnastettu koko rakennusta koskevaan omistusoikeuteen. Rakennuksen se osa, joka on B:n omistuksessa, ei kuulu kiinteistöön sen ainesosana. Näin ollen se ei myöskään seuraa esimerkiksi kiinteistönkaupassa mukana. Kiinteistön luovutuksensaaja ei voi saada saantosuojaa riippumatta siitä, mitä hänelle on kerrottu rakennuksen kuulumisesta kiinteistöön. Toki luovutuksensaaja voi vaatia A:lta hinnaanlennusta, vahingonkorvausta tai mahdollisesti kaupan purkua kiinteistön kauppaa rasittavan oikeudellisen virheen nojalla, mutta rakennus ei tule hänen omistukseensa.¹⁵¹ MK 2:19.1,2:n mukaan kiinteistössä on oikeudellinen virhe muun muassa silloin, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen, laitteen tai muun tavanomaisesti kiinteistöön kuuluvan esineen omistuksesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Virheellisen tiedon antamisen lisäksi myös tiedon ilmoittamatta jättäminen perustaa oikeudellisen virheen.

6.3 B:n asema A:n konkurssissa

Salaisen omistaja B:n asema suhteessa A:n kiinteistöpanttivelkojaan nähden on arvioitava erikseen kiinteistön ja rakennuksen osalta. Tarkasteltavassa tilanteessa B:n ei ole ollut tarkoitus ollakaan kiinteistön osaomistaja, mutta rakennuksen osalta hänen suojansa on verrattavissa kiinteistön salaisen omistajan vastaavaan. Toisin kuin rakennuksen osalta, kiinteistön salainen omistus ei ole kiinteistöpanttivelkojaa sitova ennen kuin oikeus ilmenee maakaaren muotovaatimukset täyttävästä asiakirjasta. Kiinteistön salaisen omistajan tilanteessa on kyse siitä, että kauppakirjaan on ostajaksi syystä tai toisesta merkitty julkinen omistaja (vain toinen puolisoista), vaikka todellisuudessa kiinteistö on ollut tarkoitus ostaa osaksi tai kokonaan salaisen omistajan (toisen puolison) lukuun¹⁵². Samoin vain toinen puolisoista on saanut lainhuudon kiinteistöön.

Ero kiinteistön ja rakennuksen salaisen omistuksen välillä tulee esiin siinä, että sivullispuolison omistus- tai yhteisomistusoikeus kiinteistölle rakennettuun rakennukseen pysyy voimassa, vaikka hänen salainen omistusoikeutensa rakennuksen maapohjaan ei

¹⁵¹ Kartio 2007, s. 94.

¹⁵² Kartio 2007, s. 96 - 97.

sidokaan velkojia.¹⁵³ Tämä käy ilmi korkeimman oikeuden paljon keskustelua herättäneestä ratkaisusta KKO 2003:82, jossa aviopuolisot olivat yhdessä rahoittaneet kiinteistön oston sekä myöhemmät rakennukset, mutta kiinteistö oli ostettu vain A:n nimiin. Kun A asetettiin konkurssiin, korkein oikeus katsoi kiinteistön kuuluvan A:n konkurssipesään lukuun ottamatta toisen puolison omistamaa osuutta rakennuksista. B:n osuus yhteisestä rakennuksesta jäi siis konkurssipesän ulkopuolelle. Tapaus herätti luonnollisesti kysymyksen siitä, miksi rakennuksen salaista omistajaa suojataan, kun kiinteistön osalta suojaa ei voi saada.

Ero maapohjan ja rakennuksen välillä piilee siinä, että saanto maapohjaan perustuu määrämuotoiseen kauppaan, kun taas saanto rakennukseen perustuu sen valmistamiseen¹⁵⁴. Kuten edellä mainittiin, valmistamissaantoa puolestaan suojataan suhteessa kaikkiin sivullisiin. Nähdäkseen voitaisiin siis perustella näkökantaa, jonka mukaan B:n suoja on vahvempi tilanteessa, jossa rakennus on rakennettu kiinteistölle yhteiseen lukuun kuin tilanteessa, jossa kiinteistö on ostettu yhteiseen lukuun, mutta julkioimistajan nimiin siten, että rakennus on jo sijainnut sillä. Tällöin rakennus on tullut kiinteistön ainesosaksi jo ennen kauppaa ja kiinteistöstä on disponoitu tällaisena kokonaisuutena. Tällöin kiinteistön (ja siis myös rakennuksen) salainen omistaja ei saa suojaa puolison velkojia vastaan.

Ratkaisua on perusteltu myös sillä, että toisen maalla oleviin rakennuksiin sovelletaan niiden hankkimiseen, omistamiseen ja luovuttamiseen pääsäännön mukaan irtaimia esineitä koskevia säännöksiä. Näin ollen myös salaiselle omistusoikeudelle julkisen omistajan konkurssitilanteessa annettava oikeussuoja voi rakennusten osalta määräytyä eri perusteella kuin kiinteistön maapohjan osalta.¹⁵⁵

Todettakoon, että omistusoikeusperusteen on aina oltava erikseen näytettävissä. Kun asuinrakennuksen omistusoikeutta ei voida nykyisellään kirjata eikä siten saattaa julkiseksi, on turvauduttava muihin keinoihin omistusoikeuden ja sen määräosuuksien todistamiseksi. Olennaiseksi rakennuksen omistussuhteita määrittäessä muodostuu osapuolten tarkoitus. Esimerkiksi kohteen rahoittaminen yhdessä on yksi indisio siitä, että sen on tarkoitus tulla yhteiseen omistukseen. Mahdollista on kuitenkin sekin, että tarkoituksena on ollut perustaa velkasuhde A:n ja B:n välille eli B:n ei ole ollut tarkoitus tulla kohteen osaomistajaksi vaan hän on ainoastaan luottanut A:n siihen kohdistuvaa hankintaa. Edellä mainitussa

¹⁵³ Kartio 2007, s. 97.

¹⁵⁴ Tammi-Salminen 2007a, s. 512 - 513.

¹⁵⁵ Niemi 2008, s. 10.

tapauksessa nimenomaisesti todettiin, että rakennus oli tarkoitettu yhteiseen omistukseen¹⁵⁶. Myös tutkielmassa käsiteltävänä olevassa tilanteessa oletetaan yhteisen tarkoituksen olemassaolo.

Todettakoon, että jo vuonna 1949 korkein oikeus ratkaisi rakennuksen yhteisomistusta koskevan tilanteen vastaaventyypisesti. Tapauksessa KKO 1949 II 228 toinen rakennuksen yhteisomistajista oli rakennuksen maapohjaa vastaavan kiinteistön omistaja. Kiinteistönomistajan ja toisen henkilön todettiin omistavan riidanalainen rakennus yhteisesti, yhtäläisin oikeuksin.¹⁵⁷ Kiinteistöllä oleva rakennus voi siis olla yhteisomistuksen kohteena riippumatta siitä, miten kiinteistöä koskevat omistussuhteet on järjestetty.

Kiinteistön salaisen omistajan osalta vakiintunutta oikeustilaa on helppo perustella. Lähtökohtanahan on pidettävä, että velkojien on voitava luottaa siihen, että kiinteistö on sekä vakuusesineenä että velallisen vastaavana omaisuutena julkisten rekisterien ja ainesosanormien mukainen. Tähän perustuen salaisten omistajien intressien on väistyttävä velkojien oikeuksien toteuttamiseksi. Muunlaisen ratkaisun on todettu olevan omiaan kaikenlaisiin valeoikeustoimiin ja jälkikäteisjärjestelyihin¹⁵⁸. Oikeuspoliittisesti taustalla vaikuttavat siis luotonannon varmuus ja edistäminen sekä epätarkoituksenmukaisten oikeustoimien ehkäiseminen. Myös oikeusvarmuus ja oikeussuhteiden julkisuus ja yksiselitteisyys (läpinäkyvyys) puoltavat pitäytymistä julkistetuissa oikeussuhteissa.

Sen sijaan *rakennuksen* salaisen omistajan suojasta voidaan olla montaa mieltä. Jokela toteaa, että on oikeuspoliittisesti vaikea perustella ratkaisua, jossa salainen osaomistaja ei saa suojaa, kun tarkoitus on ollut ostaa yhteisesti koko kiinteistö rakennuksineen, mutta hän saa suojaa, jos tarkoitus on ollut hankkia yhteisesti vain rakennus¹⁵⁹. Tilanne vaikuttaa epä johdonmukaiselta ja rakennuksen sivullisomistajan suojaamisen voidaan katsoa aiheuttavan epäselvyyttä kiinteistöasioissa, etenkin omistussuhteiden selvyiden suhteen¹⁶⁰. Kartion mukaan rakennuksen salaisen omistajan vahvaa suojaa voidaan pitää epätydyttävänä maakaassa omaksuttujen arvojen kannalta¹⁶¹. Näitä ovat muun muassa vaihdannan etu, julkinen luotettavuus ja vilpittömän mielen suojaaminen.

¹⁵⁶ Koulu 2004.

¹⁵⁷ Kartio 1974, s. 89.

¹⁵⁸ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 593.

¹⁵⁹ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 595.

¹⁶⁰ Kartio 2007, s. 97.

¹⁶¹ Kartio 2007, s. 100.

Ratkaisua voidaan kuitenkin perustella sillä, että rakennus on esineoikeudelliselta luonteeltaan aivan erilainen objekti kuin maapohja. Kuten jo aiemmin todettiin, rakennus ei ole kiinteää omaisuutta, muttei myöskään tavanomaista irtainta omaisuutta. Ei ole olemassa sitä koskevaa rekisteriä, josta kävisivät ilmi nimenomaan rakennusta koskevat omistussuhteet. Rakennusta koskevaa omistusoikeutta ei voida edes perustaa lain muotovaatimukset täyttäviin saantokirjoihin. Kun laki sallii pelkän rakennuksen osaomistuksen, jonka sisältö voi olla erittäinkin arvokas, tulee tätä oikeutta myös jollain tasolla suojella. Siten täytyy kysyä, miksi B:n, tyyppitapauksessa maallikon, tulisi kärsiä haitallisia vaikutuksia, kun lainsäädäntömme ei tarjoa hänelle mahdollisuutta toimia toisin eli julkistaa oikeuttaan. Kyse on B:n kannalta sekä taloudellisesti että henkilökohtaisesti merkittävästä omaisuudesta. Edellä on todettu, miten sivullisen rakentama rakennus jää sivullisen irtaimeksi ja kiinteistöön kuulumattomaksi omaisuudeksi. Kun jopa luvattomasti rakennetun rakennuksen omistajaa on suojattu sillä tavalla, että tämä saa säilyttää oikeutensa rakennukseen, olisi täysin kohtuutonta, että luvallisesti rakennetun rakennuksen osaomistaja menettäisi vastaavan oikeutensa.

Perustuslakimme 15 §:ssä todetaan: ”Jokaisen omaisuus on turvattu.” Tämä niin sanottua omaisuuden suojaa koskeva perusoikeus on ollut myös yhtenä taustatekijänä maakaarta valmisteltaessa. Voidaan kysyä, olisiko B:n suojan epääminen ristiriidassa tämän perusoikeuden kanssa. Nähdäkseni vastaus on varovaisen myöntävä. Herää kysymys, miksi velkojan vastaava suoja jää vähempiarvoiseksi. Olennaista on mielestäni se, ettei panttivelkojan kiinteistöön perustettava panttioikeus ole verrattavissa omistusoikeuteen eikä kiinteistö siten ole sen omaisuutta, jota tulisi suojata. Panttivelkojalle perustetaan vain oikeus saada suorituksensa kiinteistöstä siinä tapauksessa, että velallinen ei suoritu velasta sopimuksen mukaisesti; sille ei missään muodossa luovuteta eikä ole tarkoituskaan luovuttaa kiinteistön omistusoikeutta. Tätä ilmentää mielestäni myös OikTL:n 37 §, jonka sisältö on seuraava:

”Ehto, jonka mukaan sitoumuksen vakuudeksi annettu pantti tai muu vakuus on menetetty, jos sitoumusta ei täytetä, on tehoton.”

Nähdäkseni säännöksen tarkoituksena on nimenomaan ehkäistä tilanne, jossa vakuus muuttuisi kokonaisuudessaan luonteeltaan panttivelkojan omaisuudeksi, jos velkaa ei makseta. Panttivelkoja saa pantista suorituksen saatavalleen, mutta mahdollinen ylijäämä kuuluu velalliselle. Panttivelkoja ei siten pääse ”rikastumaan” järjestelyn kautta.

Kun punnitaan vastakkain perusoikeutta ja velkojan suojaa, ei ole vaikea huomata, kumpi puoli vaa'asta painaa enemmän. Lisäksi tulee mielestäni huomioda B:n asema kuluttajana ja luotonantajan asema vakavaraisena, ammattimaisesti toimivana pankkina. Siten voitaisiin omaksua kuluttajalainsäädännön tuntema heikomman osapuolen suoja myös tässä tilanteessa.

Velkojaa suojataan joka tapauksessa siten, että yleensä jälkikäteen tekaistuilla yhteisomistusväitteillä ei ole menestymisen mahdollisuutta. Tämä ilmenee siten, että lähtökohtana myös rakennuksen omistuksen suhteen pidetään kiinteistön lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmeneviä tietoja, ja tästä poikkeaminen edellyttää uskottavaa ja selkeää näyttöä.¹⁶² Mikäli rekisteristä ei ilmene mitään erityistä oikeutta, joka saattaa vaikuttaa rakennuksen ja maapohjan ainesosasuhteen katkaisevasti, oletetaan, että rakennus kuuluu kiinteistöön ja kiinteistö rakennuksineen omistetaan rekisteristä ilmenevin omistuosuuksin. Rakennuksen osalta toimitaan siis lähtökohtaisesti sen olettamuksen pohjalta, että rakennus kuuluu kiinteistöön sen ainesosana. Kiinteistöpantti-velkojalla, joka usein on pankki, on myös paremmat edellytykset ensinnäkin ennakoida ongelmat sekä kantaa tappiot suhteessa rakennuksen omistajana olevaan yksityishenkilöön.

6.4 B:n asema A:n ulosotossa

Rakennuksen osaomistajan vahva suojaaminen ei kaikissa tilanteissa pelasta häntä kiinteistön omistajan ulosottovelkojilta. Toki, huolimatta ulosottoa koskevan lain uudistumisesta vuonna 2007, lähtökohtana on edelleen, että ulosmittauksen kohteena voivat olla vain velallisen omistama maapohja ja sellaiset rakennukset tai niiden osat, jotka hän omistaa. Luonnollisesti sivullisen tulee tällöin näyttää toteen omistusoikeutensa.¹⁶³ Tiettyjen edellytysten vallitessa yhteisesti omistettu esine voidaan kuitenkin uuden ulosottoakaan mukaan ulosmitata, vaikkei se vastaakaan hakijan saatavasta. UK 4:73:n mukaan määräosin omistettu kiinteistö tai irtain esine saadaan ulosmitata, vaikkei se vastaa hakijan saatavasta, jos 1) sen myynti todennäköisesti tuottaa velallisen osalle huomattavasti korkeamman kertymän kuin velallisen osuuden myynti; 2) hakijan saatava ei todennäköisesti kerry velallisen osuuden myynnistä; ja 3) ulosmittauksen merkitys ei ole selvässä epäsuhteessa siitä aiheutuvaan haittaan nähden. Ensimmäinen edellytys yleensä täyttyy, koska kokemusperäisesti voidaan todeta kokonaisuuden myynnin tuottavan

¹⁶² Niemi 2008, s. 15.

¹⁶³ Kartio 2007, s. 115.

paremman myyntituloksen kuin osuuden myynti. Toinen edellytys johtaa päätelmään, jonka mukaan yhteisomistusesinettä ei saa ulosmitata, jos hakijan saatava todennäköisesti kertyy pelkän velallisen osuuden myynnistä. Tässä yhteydessä suojataan sivullisyhteisomistajaa. Kolmas edellytys kuvastaa niin sanottua suhteellisuusperiaatetta. Jos velallisen osuus yhteisomistusesineestä tai hakijan saatava on vähäinen, muodostaa tämä selvästi suhteettoman haitan suhteessa ulosmittauksesta saatavaan hyötyyn. Samoin omaisuuden säilymisellä saattaa esimerkiksi olla huomattava merkitys toisen yhteisomistajan ja hänen perheensä toimeentulolle.¹⁶⁴

Ulosottokaaren säännöksestä seuraa se, että yhteisesti omistettu rakennus voi periaatteessa tulla kokonaisuudessaan ulosmitatuksi. Käytännössä tämän on kuitenkin katsottu olevan jokseenkin hankalaa etenkin kauppasumman jakautumisen osalta. Herää kysymys, miten sivulliselle kuuluva osa kauppahinnasta määriteltäisiin. Jotta rakennuksen arvo voitaisiin selvittää, edellytettäisiin, että rakennus tarjottaisiin vaihtoehtoisesti yhdessä tai erikseen maapohjan kanssa. Yleensä osasta toisen maalla olevasta rakennuksesta ei voi saada kovin hyvää kauppahintaa. Niinpä sivullisomistajan suoja olisi ainoastaan näennäinen, jos hänen osuutensa kauppahinnasta rajoittuisi rakennuksesta tehdyn erillistarjouksen mukaisesti. Ulosottoa koskevat säännökset eivät myöskään myönnä ulosottomiehelle toimivaltaa määritellä rakennuksen salaisen omistajan osuutta kauppahinnasta, ainakaan ilman sivullisomistajan suostumusta. Asianosaisten ja sivullisomistajan tulisikin tehdä keskenään sopimus huutokaupan ehdoista ja kauppahinnan jakamisesta.¹⁶⁵

UK 5:83 sisältää säännöksen tilanteesta, jossa ulosmittauksen kohteena on yhteisesti omistetut tilat, joita sivullisyhteisomistaja käyttää vakituksena asuntonaan. Tällaista omaisuutta ei ulosottomies saa myydä ilman yhteisomistajan suostumusta. On kuitenkin huomattava, että säännös näyttäisi lain esitöissä ja oikeuskirjallisuudessa mainitun mukaisesti koskevan vain yhteisesti omistettua *kiinteistöä* ja *asunto-osakkeita*¹⁶⁶. Näin ollen pelkästään yhteisesti omistettu *rakennus* ei tulisi säännöksen piiriin eikä ulosottomies tarvitsisi B:n suostumusta rakennuksen kokonaisvaltaiseen ulosmittaamiseen. B:n asema olisi siten tässäkin suhteessa heikko. Voidaankin kysyä, onko todella tarkoitettu, että säännös rajataan näihin tilanteisiin vai ovatko nämä kenties vain tyypillisimmät

¹⁶⁴ Linna & Leppänen 2007, s. 328 - 329.

¹⁶⁵ Mikkola 2008, s. 105; Linna & Leppänen 2007, s. 99.

¹⁶⁶ Linna & Leppänen 2007, s. 337; HE 13/2005, s. 173.

tilanteet, joita on pidetty silmällä. Lainkohdan tarkoituksena lieenee kuitenkin suojella yhteisissä tiloissa asuvaa kaikissa tilanteissa. Voidaan myös ajatella, että B käyttää kiinteistöä vakituksena asuntonaan rakennuksen kautta. Vaikka lainkohta ei soveltuisikaan rakennuksen tapauksissa, voidaan tällöinkin kuitenkin käynnistää yhteisomistustsain mukainen yhteisomistussuhteen purkaminen, mikä vaikuttaa B:n kannalta haitallisesti.

Vaikka ulosottomies ei voikaan määritellä rakennuksen arvoa, on tilanne hänenkin kannaltaan ongelmallinen. Hänen tulee nimittäin ratkaista myyntikohteen laajuus.¹⁶⁷ Attraktioperiaatteen mukaan ulosottomies ratkaisee kaikki ulosottomenettelyssä syntyvät oikeus- ja näyttökysymykset¹⁶⁸. Epäselvän tosiasiakysymyksen vuoksi asia voidaan osoittaa tuomioistuimen ratkaistavaksi niin sanottuna täytäntöönpanoriitana, mutta vain, jos näytön saaminen edellyttää nimenomaan tuomioistuinkäsittelyä (UK 10:6)¹⁶⁹.

6.5 Kiinteistöpanntivelkojan asemasta lähemmin

Ulosottomiehen lisäksi tilanne on ongelmallinen etenkin mahdollisen luotonantajan ja kiinteistöpanntivelkojan asemassa olevalle. Ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevista säännöistä johtuu, että toisen maalla oleva rakennus ei kuulu maapohjaan sen ainesosana eivätkä maapohjaa koskevat toimet kata oikeusvaikutuksiltaan rakennusta. Tämä koskee muun muassa kiinteistön panttausta. Panttaus ei ulotu toisen maalla olevaan rakennukseen siltä osin kuin omistaja on eri kuin maapohjan. Tilanne on epäilemättä hankala mahdolliselle kiinteistöpanntivelkojalle. Vakuudeksi tarjotaan puheena olevaa kiinteistöä, mutta ongelmaksi muodostuu se, ettei kiinnitys kata toisen maalla olevaa rakennusta. Kuitenkin, kuten edelläkin on todettu, suuren ellei suurimman osan kiinteistön arvosta muodostaa sillä sijaitseva rakennus. Toisen maalla olevaa rakennusta puolestaan ei voida pantata erikseen sitovasti, kun irtaimen esineen tapauksessa edellytetty hallinnan siirto eli traditio ei toteudu eikä rakennuksen vakuusluovutusta ole pidetty Suomessa sivullisia sitovana. Kuten aiemmin on mainittu, panttivelkojaa ei suojata siinäkään tapauksessa, että tämä on ollut vilpittömässä mielessä eli ei ole tiennyt eikä tämän ole pitänyt kukaan tietää, ettei rakennus kuulu kiinteistöön sen ainesosana¹⁷⁰. Toisenlaisen periaatteen omaksuminen tarkoittaisi sitä, että jokaisen velkojan osalta olisi erikseen selvítettävä tämän vilpitön mieli ja vakuuden ulottuvuuskysymykset voisivat vaihdella vel-

¹⁶⁷ Linna & Leppänen 2007, s. 99 - 100.

¹⁶⁸ Linna & Leppänen 2007, s. 554.

¹⁶⁹ Linna & Leppänen 2007, s. 554.

¹⁷⁰ Mikkola 2008, s. 104.

kojittain. Tätä ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena. Tilanne on panttivelkojalle epämiellyttävä, koska tämän on muutoinkin mahdotonta varmistua kiinnityksen ulottuvuudesta.

Mielestäni eräs mahdollinen ajatus, johon panttivelkoja voisi turvautua, olisi aksessiosaanto, jonka mukaan pääesineen (kiinteistön) omistaja voi tulla omistamaan myös sivulliselle kuuluvan sivuesineen (rakennus), jos se on liitetty pääesineeseen sillä tavoin, että sen irrottaminen pääesineestä aiheuttaisi olennaista vahinkoa. Kun A omistaa maapohjan ja puolet rakennuksesta, voisi hän nähdäkseni tulla omistamaan myös B:n osuuden rakennuksesta, sillä rakennuksen – etenkin sen puolikkaan – poistaminen on yleensä vahingollista sekä sille että maapohjalle. Pääesinettä koskevat oikeusvaikutukset voisivat tällöin ulottaa vaikutuksensa sivuesineeseen siitä huolimatta, että ainesosa ja tarpeistosuhdetta koskevat edellytykset, kuten omistuksen yhteisyys, eivät täyty. Kartio on todennut, että aksessiosaantoa koskevat periaatteet eivät ole käyttökelpoisia Suomen oikeudessa kiinteistölle rakennettavan rakennuksen omistusoikeuskysymystä ratkaistaessa. Syyt tähän jäävät kuitenkin jokseenkin epäselviksi. Kartio tyytyy toteamaan, että roomalaisesta oikeudesta juurensa johtavaa niin sanottua *superficies solo cedit*-sääntöä, jonka mukaan rakennusta ei voida erottaa tontista vaan se tulee kuulumaan tontin omistajalle, ei tässä mielessä ole omaksuttu.¹⁷¹ Jälleen voidaan huomioda luvattomasti toisen maalle rakentaneen suoja, josta voi päätellä, että luvallisesti rakentanutkin tulee suojata. Ero on kuitenkin juuri siinä, että ensimmäisessä tapauksessa rakentajalla ja maapohjan omistajalla ei ole minkäänlaista yhteyttä eli intressiä muodostaa rakennuksesta ja maapohjasta kokonaisuus. Tällainen tarkoitus A:lla ja B:llä kuitenkin käsiteltävässä tapauksessa on. Aksessiosaannon mahdottomuus perustuneen ajatukseen siitä, että se johtaisi kohtuuttomaan tilanteeseen B:n kannalta. Jäljempänä esiteltävät systemaattiset, B:tä suojaavat arvot ja periaatteet vaikuttanevat aksessiosaannon kieltävästi.

Kun kiinteistö ja jokin sille rakennettu tai tuotu esine kuuluvat eri henkilöille, sivuesine voidaan katsoa kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi, jos liittäminen on tapahtunut kiinteistönomistajan intressissä. Tässä tapauksessa rakennus ja myös B:lle kuuluva puolikas on rakennettu kiinteistölle B:n lisäksi myös A:n intressissä. Lisäksi A omistaa jo muutoinkin puolet rakennuksesta. Siten B:n puolikas voisi periaatteessa myös tämän

¹⁷¹ Kartio 1974, s. 87; Kartio 2007, s. 91.

nojalla tulla kiinteistön ainesosaksi. Jos kerran kokonaan toiselle kuuluva esine voi tulla kiinteistön ainesosaksi, ei mielestäni ole estettä sille, että puolikas esine käyttäytyy samoin. Tätä vaihtoehtoa ei ole oikeuskirjallisuudessa tarkasteltu. Kartio on kuitenkin todennut, että rakentaminen kiinteistölle ei välttämättä merkitse sivuesineen liittämistä pääesineeseen sen paremmin kuin liittämistä kiinteistön ainesosaksi¹⁷². Lauseen merkitys ei käy selvästi ilmi. Vaikka B:n osuuden tuleminen kiinteistön ainesosaksi puolusteltaisiin miltä kannalta, tuntuu lopputulos olevan niin kohtuuton B:n osalta, ettei tällaista pidetä tavoiteltavana lopputuloksena.

Kiinnitysten kohteena oleva maapohja ja määräosa rakennuksesta on hankala realisoida. Kohde, joka sisältää vain puolet rakennuksesta ja yhteisomistuksen vieraan kanssa, on vaikea myytävä. Ainoa todellinen ostajaehdokas on rakennuksen sivullisomistaja, sillä vieraiden kesken yhteisomistus tulee purettavaksi. Toimimaton yhteisomistus puolestaan puretaan myynnillä. Tällöin pelkän rakennuksen määräosan ostajalla ei ole oikeutta pitää rakennusta paikallaan, ellei muusta sovita. Näin ollen B:n ainoa mahdollisuus turvata asemansa olisi ostaa tuo A:n kiinteistö ja A:n osuus rakennuksesta. Tämä puolestaan luo ongelmatilanteen panttivelkojan kannalta. Ulkopuolisten ostajien puuttuessa sen tulisi joko hyväksyä B:n tarjoama hinta tai ostaa kohde itse.¹⁷³

6.6 Ratkaisuvaihtoehtoja

6.6.1 Maapohjan osan luovuttaminen B:lle

Käytännössä ammattimaisesti toimivat rahoitusyhtiöt ovat edellyttäneet, että osapuolet saattavat maapohjaa koskevat omistussuhteet vastaamaan rakennuksen omistussuhteita. Tämä tarkoittaa sitä, että A:n on joko myytävä tai lahjoitettava osa maapohjasta B:lle. Tällöin maapohjan ja rakennuksen ainesosasuhteen edellytykset täyttyvät, ja kohdetta voidaan käyttää vakuutena. Tätäkään ei kuitenkaan voida pitää aivan ongelmattomana. B:llä ei ensinnäkään välttämättä ole tarvittavia varoja tällaiseen järjestelyyn ryhtymiseksi. Maapohjalla puolestaan saattaa olla A:lle esimerkiksi sellaista tunnearvoa, joka ei salli sen luovuttamista suvun ulkopuolelle. A on saattanut saada maapohjan avio-oikeusmääräyksen sisältäneen testamentin nojalla. Tällä tarkoitetaan sitä, että testaattori on sulkenut testamentattavan omaisuuden pois testamentinsaajan ja tämän aviopuolison avio-oikeuden alaisuudesta omaisuudesta. Testamentin nojalla saatua omaisuutta ei si-

¹⁷² Kartio 1974, s. 87.

¹⁷³ Tepora 2005, s. 393.

ten huomioitaisi A:n varallisuutta lisäävästi mahdollista ositusta tehtäessä. Huolimatta siitä, että kyseessä on A:n suojaksi otettu määräys ja A:lla on siten oikeus toimia myös tämän vastaisesti, A uskoakseni kärsisi ainakin jonkinlaisista tunnontuskista, jos sitten testaattorin tahdon vastaisesti möisi tai lahjoittaisi osan tuosta maapohjasta puolisolleen.

Niemi toteaa myös, ettei ole järkevää eikä kohtuullista, että luotettavan vakuuden perustamiseksi puolisoitten välille muodostuneet omistussuhteet muutetaan tosiasiallista tilannetta vastaamattomiksi. Tällaiset vakuuksia varten tehtävät järjestelyt eivät kunnioita puolisoitten taloudellista itsenäisyyttä tai varallisuuspiirien erillisyyttä.¹⁷⁴ Niemen kannan on helppo yhtyä. Omistusoikeuteen liitetään yleensä rajoittamaton määräysvalta. Kun henkilön on nykyisen lainsäädännön mukaan mahdollista omistaa vain puolikas rakennus ja tätä omistusta kaiken lisäksi vielä suojellaan poikkeuksellisen vahvasti, pitäisi myös sen panttaaminen samaa tapaan kuin minkä tahansa muun omaisuuden olla mahdollista. B:n tapauksessa määräysvalta ei kuitenkaan ole rajoittamaton. Jos A pakotetaan myymään tai lahjoittamaan osa maapohjasta B:lle pelkästään vakuusoikeudellisesta syystä, menettää B ikään kuin tuon oikeutensa nauttia vain puolikkaasta rakennuksesta ja määrätä siitä haluamallaan tavalla. Hänet pakotetaan ulkopuolisen vaatimuksesta omistamaan enemmän kuin mitä hän itse on valinnut.

Aiemmin on useaan otteeseen todettu, että rakennus muodostaa suuren osan kiinteistön arvosta. Siten on myös ristiriitaista, että laki, jonka yhtenä tarkoituksena on edistää vaihdantaa ja luotonantoa, sallii henkilön omistaa jotakin mahdollisesti hyvinkin arvokasta ilman, että hänen on kuitenkaan mahdollista käyttää tätä omaisuutta pätevänä vakuutena.

6.6.2 Puolison suostumuksen merkitys

Luotonantajien hankalaa asemaa kuvastaa Suomen Pankkiyhdistyksen oikeusministeriölle osoittama, tammikuussa 2006 päivätty kirjelmä, jossa se kiinnittää huomiota siihen, miten tärkeää olisi voida käyttää vakuutena toisen maalla olevaa rakennusta ilman rakennuksen omistajan maapohjaan kohdistuvaa käyttöoikeutta¹⁷⁵. Niemen tapaan sen mielestä on kohtuutonta, että osapuolilta edellytetään edellä mainittua järjestelyä. Pankkiyhdistys toivoo, että oikeustilaa muutettaisiin siten, että toisen maalla oleva rakennus voitaisiin pantata ja selvennettäisiin rakennuksen omistajan asemaa suhteessa kiinteis-

¹⁷⁴ Niemi 2008, s. 14.

¹⁷⁵ Kartio 2007, s. 98.

töpanttivelkojiin. Lainsäädäntöaloitteessa ehdotetaan, että kiinteistökiinnitys ulottuisi toisen omistamaan rakennukseen rakennuksen omistajan suostumuksella.¹⁷⁶ *Prima facie* tällainen tuntuukin johdonmukaiselta ratkaisulta. Pankkiyhdistys vetoaa tässä yhteydessä korkeimman oikeuden ratkaisukäytäntöön, joka kuitenkin perustuu hieman erilaiseen konseptiin, nimittäin passiivisuuteen perustuvaan hyväksymiseen. Tapauksessa KKO 1840/1999 katsottiin, että puoliso oli kiinteistöä koskevan panttauksen hyväksymisen kautta hyväksynyt myös sen, että panttaus ulottuu hänen osuuteensa rakennuksesta. Tietoisena panttauksesta sen vastustamatta jättäminen tulkittiin suostumukseksi. Olennaista tapauksessa oli, että luotonantaja ei ollut tiennyt puolison omistusoikeudesta rakennukseen.¹⁷⁷ Ratkaisun merkitys lienee kuitenkin jokseenkin vähäinen, sillä kyseessä on julkaisematon päätös eikä korkein oikeus ole siten halunnut antaa tapaukselle ennakkopäätösvaikutusta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että luotonantajalle ei riitä molempien puolisojen antama panttaussitoumus vaan edellytetään nimenomaan maapohjan luovutusta.

Passiivisuuteen perustuvan hyväksymisen periaatteen omaksuminen aiheuttaisi oman näkemykseni mukaan ongelmia sen suhteen, miten panttausta koskeva tieto kulkeutuisi B:lle, jotta tämä voisi toimia aktiivisesti ja estää oman osuutensa tulemisen panttauksen piiriin. Luotonantajista puhuttaessa tarkoitetaan käytännössä usein pankkeja, mikä tuo oman monimutkaisuutensa kuvioon. Pankki ei pankkisalaisuuden vuoksi voi tiedottaa B:tä A:n kohdetta koskevasta panttaussitoumuksesta. Yhteisenä kotina käytetyn kohteen panttaus ei puolestaan nykyisellään edellytä puolison suostumusta. Pankin tulisikin siten jättäytyä pelkästään A:n toiminnan varaan. Näin sillä ei kuitenkaan ole keinoa varmistua siitä, että B tosiasialla saa tiedon. Käytännössä pankin tulisi vaatia B:ltä aktiivinen tiedoksisaanti-ilmoitus panttauksesta, mikä taas tuntuu passiivisuuteen perustuvan periaatteen osalta ristiriitaiselta. Lisäksi herää kysymys siitä, miten pankki ylipäättään osaisi pyytää B:ltä tiedoksisaanti-ilmoitusta, jos se ei tiedä B:n oikeudesta rakennukseen. Kokonaisuudessaan vaihtoehto vaikuttaa käytännön tasolla mahdottomalta järjestelyltä. Käyttökelpoinen tällainen menettely voisi olla lähinnä silloin, kun yhteisomistajien on tarkoitus käyttää maapohjan ja rakennuksen kokonaisuutta vakuutena yhteisessä intressissä.

¹⁷⁶ Suomen Pankkiyhdistyksen lainsäädäntöaloite, s. 2.

¹⁷⁷ Tammi-Salminen 2007a, s. 533.

6.6.3 B:n oikeuden kirjaamismahdollisuus *de lege ferenda*

Vaihtoehtoiseksi menettelytavaksi Pankkiyhdistys ehdottaa 14:4.1,1:n ulottamista myös muihin kuin elinkeinotoiminnassa käytettäviin rakennuksiin. Lainkohtaa muutettaisiin lainsäädäntöteitse siten, että se pätsi kaikenluontoisiin rakennuksiin. B:n tulisi kirjata tämän nojalla oikeutensa rakennukseen ja saattaa oikeutensa julkiseksi sillä uhalla, että oikeuden kirjaamatta jättäminen johtaisi oikeudenmenetykseen suhteessa kiinteistöpan-tivelkojiin ja muihin kiinteistön omistajan velkoihin.¹⁷⁸ Lainsäädännön muutos, jonka johdosta rakennuksen omistajan tulisi kirjata oikeutensa oikeudenmenetyksen uhalla, tarkoittaisi nykyisen tilanteen päinvastaista asetelmaa: kirjausmahdollisuuden myötä rakennuksen omistajan asema heikkenisi, kun nykyisellään, ilman kirjaamismahdolli-suutta, rakennuksen omistajaa suojataan vahvasti¹⁷⁹.

Erityisesti toisen puolison rakennusta koskevaan kirjaamismahdollisuuteen on otettu kantaa myös oikeuskirjallisuudessa. *De lege lata* puolison pelkkää rakennusta koskevaa omistus- tai yhteisomistusoikeutta ei voida kirjata ilman kirjallista, maapohjan käyttöoi-keutta koskevaa sopimusta. Tällainen tilanne on harvinainen. Kuten Tammi-Salminen tuo esiin, tällöinkään kyse ei ole itse rakennusta koskevan oikeuden kirjaamisesta vaan maapohjan käyttöoikeuden.¹⁸⁰ Kirjaamisoikeuden myöntäminen *de lege ferenda* tarkoit-taisi sitä, että rakennuksen osaomistaja voisi omin aktiivisin toimin vaikuttaa oman oi-keudellisen asemansa muodostumiseen. Mikäli tätä oikeutta ei käytettäisi, koituisi se oikeudenhaltijan omaksi vahingoksi. Vilpittömässä mielessä toiminutta sivullista suojat-taisiin ja luotonantajalla olisi oikeus luottaa siihen, että kiinteistön omistaja omistaa myös sillä sijaitsevan rakennuksen, ellei rakennuksen osalta ole tehty kirjausta, jonka mukaan se ei kuulu kiinteistöön.¹⁸¹ Kirjaamisoikeutta on muutoinkin puollettu siltä kan-nalta, että sillä estettäisiin salaiset, velkojia sitovat omistussuhteet ja rakennusta koske-viin omistussuhteisiin saataisiin selkeyttä, mikä edistäisi vaihdantaa sekä luotonantoa.

Pelkästään kirjaamisoikeuden salliminen ei kuitenkaan varmistaisi tarpeellisella tavalla sitä, että oikeus tosiasiallisesti tulisi kirjatuksi, jolloin kirjaamisoikeuden myöntäminen kävisi tyhjäksi. Näin ollen myös kirjaamisvelvollisuutta on pohdittu mahdollisena ja kirjaamisoikeutta tarkoituksenmukaisempana vaihtoehtona sen sisältäessä sanktionuhan

¹⁷⁸ Suomen Pankkiyhdistyksen lainsäädäntöaloite, s. 2.

¹⁷⁹ Tammi-Salminen 2007a, s. 526.

¹⁸⁰ Tammi-Salminen 2007a, s. 522.

¹⁸¹ Tammi-Salminen 2007a, s. 524; Tepora 2005, s. 392.

sekä viranomaiskontrollin¹⁸². Silmällä pidetään siis nimenomaista lainkohtaa, jonka mukaan rakennuksen omistajan, joka on eri kuin maapohjan, *tulee* kirjauttaa tällainen toisen kiinteistöön kohdistuva oikeutensa. Lainkohta tulisi siten lisättäväksi MK 14:2:ssa kirjattaviin oikeuksiin. Toisaalta Kartio toteaa, että kirjaamiseen liittyvät oikeusvaikutukset eivät voisi olla samat kuin nykyisin kirjaamisvelvollisten oikeuksien tapauksessa. Tällä hän viittaa lainhuudon ja maanvuokraoikeuden kirjaamisen oikeusvaikutuksiin. Samoin kirjaamisen kohde (omistusoikeus rakennukseen) ei arvoltaan tai merkitykseltään hänen mukaansa voi olla verrattavissa näihin.¹⁸³ Tämän voitaisiin kuitenkin nähdä riippuvan rakennuksen omistuksen suhteista. Mikäli B:n omistusosuus on puolet tai enemmän, on tämän arvo jo jokseenkin merkittävä suhteessa kiinteistöön kokonaisuutena, sillä suuri osa kiinteistön arvosta muodostuu rakennuksesta. Kun kyse lienee vielä asuinkäyttöön tarkoitettusta rakennuksesta, on sen arvokin useimmiten kohtuullinen, sillä pariskunnan pyrkimyksenä on ihmisen mukavuudenhaluisuudesta johtuen ollut rakentaa käytettävissä olevien varojen puitteissa mahdollisimman tasokas talo.

Jos ajateltaisiin, että rakennusta koskeva omistusoikeus voitaisiin kirjaamisen myötä pantata esimerkiksi kiinnityksen muodossa samaan tapaan kuin maanvuokraoikeus¹⁸⁴, voitaisiinko rakennuksen omistusoikeutta tällöin merkitykseltään verrata maanvuokraoikeuteen ja kiinteistön omistusoikeuteen, jotka ovat yleisimmin käytettyjä vakuusobjekteja? Edellä on kerrottu kuinka kirjaamisviranomaisen ei edellytä laitoskiinnitykseltä, että maanvuokraoikeuden haltija omistaa koko vuokramaalla sijaitsevan rakennuksen yksin. Voitaasiinko samaa periaatetta soveltaa myös tässä tapauksessa? Jos kerran maanvuokraoikeuden haltija sekä kiinteistön omistaja voivat omistaa vuokra-alueella olevan rakennuksen yhteisesti, miten asiaa muuttaa se, että B ei ole vuokramies vaan pelkkä yhteisesti omistetun rakennuksen osaomistaja? Olemmainen ero on se, että laitoskiinnityksen kohteena on nimenomaan tuo maanvuokraoikeus eli käyttöoikeus kiinteistöön, jota B:llä ei ole. Jos asiaa katsotaan vakuusoikeudellisesta näkökulmasta, niin oletettavasti kuitenkin myös vuokramiehen ja kiinteistön omistajan yhteisomistus luo samankaltaisia ongelmia jommankumman oikeuden realisointitilanteessa kuin käsillä olevassa tilanteessa. Ainoa potentiaalinen ostajaehdokka kiinteistön pakkotäytäntöönpanos-

¹⁸² Kartio 2007, s. 105.

¹⁸³ Kartio 2007, s. 104 - 105.

¹⁸⁴ Tämä edellyttäisi luonnollisesti jo suurempia lainsäädännöllisiä toimia ja heräisi kysymys siitä, sovelletaanko toisen maalla olevaan rakennukseen kuitenkin kiinteää omaisuutta koskevia säännöksiä. Tässä on kuitenkin tarkoituksena hetkellisesti käyttää hyväksi tällaista ajatusleikkiä, jotta vakuusarvolliset erot maanvuokraoikeuteen ja maapohjan omistusoikeuteen tulevat esiin.

sa olisi vuokramies, sillä vieras tuskin haluaa ainakaan asuinkäyttöön tarkoitettua rakennusta yhteisesti omistaa. Toki vuokramiehellä on määräaikaisen käyttöoikeutensa nojalla myös oikeus pitää rakennus paikallaan kiinteistön omistajan vaihtuessa, jota vastaavasti B:llä ei välttämättä ole, koska hänen oikeutensa on perustunut kiinteistön omistajan suulliseen lupaan. Vakuusarvona täytyy ottaa huomioon kohteen euromääräisen arvon lisäksi myös tuo oikeuden pysyvyys. Näyttäisi siis kuitenkin siltä, että vakuusarvonsa puolesta maanvuokraoikeus ei ole verrattavissa pelkän rakennuksen osamistusoikeuteen.

Kartio tuo myös esiin erään olennaisen havainnon sen suhteen, miten MK 14:4.1,1:n tilanne eroaa puolison omistusoikeudesta toisen maalla olevaan rakennukseen; lainkohdan tarkoituksena on edistää elinkeinotoimintaa turvaamalla myyjän esinevakuus. Kirjaamisen tarkoituksena on siis turvata nimenomaan myyjän irrottamisoikeuden pysyvyys suhteessa elinkeinotoiminnassa käytettävään kohteeseen. Kokonaisuudessaan kyse ei ole käsillä olevaan ongelmaan verrattavasta tilanteesta.¹⁸⁵

Asiaa kirjaamisvelvollisuuden kannalta arvioivat etenkin Kartio ja Tepora¹⁸⁶, kun taas Tammi-Salminen näkee järjestelyssä olevan kyse kiinteistön ulottuvuuden määrittelyn vuoksi samankaltaisesta kirjauksesta kuin minkä nykyisin MK 14:4.1,2 ja MK 14:5 tarjoavat. Kiinteistön ulottuvuuden on puolestaan oltava yhdenmukainen kaikissa tilanteissa. Siten myös tällainen kirjaus tulisi voida hänen mukaansa tehdä vain parhaalle etusijalle¹⁸⁷. Ongelmana kirjaamismahdollisuuden myöntämisessä Tammi-Salminen näkee etenkin sen, että rakennuksen omistaja on usein maallikko, joka ei ymmärrä hakea kirjausta¹⁸⁸. Toiseksi ongelmaksi muodostuu se, voisivatko mahdolliset kiinteistöpanttivelkojat estää kirjauksen, jos nykyisen mallin mukaisesti vaadittaisiin heidän suostumuksensa vain parhaalle etusijalle tehtävälle kirjaukselle¹⁸⁹. Mikäli kaikkien suostumusta ei saada, ei rakennusta koskeva oikeus tulisi voimaan, mikä puolestaan johtaisi rakennuksen omistajan oikeudenmenetykseen. Lisäksi tulee Tammi-Salminen mukaan huomioida kirjaamisjärjestelmän mahdollinen paisuminen ja siten myös rekisterin pitämisen tarkoituksenmukaisuuskysymykset ja taloudelliset aspektit¹⁹⁰.

¹⁸⁵ Kartio 2007, s. 108.

¹⁸⁶ Kartio 2007, s. 105; Tepora 2005, s. 392.

¹⁸⁷ Tammi-Salminen 2007a, s. 523.

¹⁸⁸ Tammi-Salminen 2007a, s. 524.

¹⁸⁹ Tammi-Salminen 2007a, s. 525.

¹⁹⁰ Tammi-Salminen 2007a, s. 526.

Toisena pääasiallisena mahdollisuutena Tammi-Salminen käsittelee kirjauksen tekemistä MK 12:5:n tyyppisenä vallinnanrajoituksena. Tällöin kirjaus olisi pelkkä oikeuden julkistamisväline ilman samankaltaisia oikeusvaikutuksia kuin edellä on esitetty. Periaatteellisesti tämäkin kuitenkin olisi ristiriitainen kirjaus, sillä vallinnanrajoituksen tarkoituksena on rajoittaa omistajan määräysvaltaa. Omistajalla ei kuitenkaan ylipäätään voi olla määräysvaltaa toiselle kuuluvaan esineeseen tai sen osaan, joten tällaista koskeva kirjaus tuntuisi epätarkoituksenmukaiselta¹⁹¹. Mikäli tällainen kirjausmahdollisuus omaksuttaisiin, tulisi se Tammi-Salminen mukaan asettaa kirjaamisvelvollisuuden alaiseksi, jotta sitä käytettäisiin ja sillä olisi tosiasiallisia vaikutuksia.

Riippumatta siitä, millainen kirjaamismahdollisuus tarjottaisiin, olisi kuitenkin jokaisen vaihtoehdon yhteydessä sama ongelma: puolisoiden väliset omistussuhteet ovat yleensä epäselviä myös puolisoiden itsensä välillä, mikä johtaisi kysymykseen siitä, miten selvitettäisiin kirjausta hakevan oikeus hakea kirjausta¹⁹².

6.6.4 Maanvuokrasopimus A:n ja B:n hyväksi

Viime aikoina on pohdittu vaihtoehtona myös sitä, että A perustaa kiinteistönsä käyttöoikeuden sekä itselleen että puolisolleen yhteisesti. Etenkin korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2005:13 on näyttänyt avaavan mahdollisuuden tähän. Kyseisessä tapauksessa kiinteistö kuului määräosin neljälle osaomistajalle. Kolme heistä vuokrasi kiinteistön neljännelle. Alemmista oikeusasteista poiketen korkein oikeus totesi, että maanvuokraoikeus voitiin kirjata MK 14:1.1,1:n nojalla. Tähän korkeimman oikeuden ennakkopäätökseen on myös perustunut Vaasan hovioikeuden antama ratkaisu VAAHO:2010, joka on aiheuttanut hämmennystä. Tapauksessa A oli yksin omistanut tilan, jonka hän vuokrasi itselleen sekä puolisolleen B määräaikaaisesti ja siirtokelpoisesti. Tarkoituksena oli rakentaa tilalle yhteisesti ainakin omakotitalo, joka tulisi kuulumaan ainesosana vuokraoikeuteen, ei kiinteistöön. Puolisot hakivat tuolloin käräjäoikeudelta, joka tuolloin toimi kirjaamisviranomaisena, vuokraoikeuden kirjaamista sekä kiinnitysten vahvistamista siihen. Käräjäoikeus hylkäsi A:n ja B:n hakemukset, mutta hovioikeus hyväksyi ne.

Ongelman ytimenä vaikuttaa olevan se, että maakaaren lainkohdan sanamuodon mukaan kirjata voidaan vain *toisen* kiinteistöön kohdistuva käyttöoikeus. Edellä mainituis-

¹⁹¹ Kartio 2007, s. 106; Tammi-Salminen 2007a, s. 528.

¹⁹² Tammi-Salminen 2007a, s. 529.

sa tapauksissa vuokramies on kuitenkin joko yksin tai yhdessä muiden kanssa omistanut kiinteistön, johon käyttöoikeus kohdistuu. Tällaista ei vielä aikaisempien kirjaamiskäytäntöä koskevien ohjeiden mukaan voitu kirjata. Nyt kuitenkin tilanne näyttää muuttuneen ja vuonna 2010 uudistetut ohjeet sallivat vuokraoikeuden kirjaamisen tapauksessa, jossa kiinteistön yksin omistava perustaa siihen itselleen sekä muulle käyttöoikeuden.¹⁹³

Tapauksen problematiikka koskee myös kiinteistön ainesosasuhteita. Kuten tässäkin työssä on ollut lähtökohtana, perinteisesti on katsottu, että omalle maalle rakennetut rakennukset tulevat kiinteistön ainesosiksi. Tästä ei voida sopia toisin yksityisoikeudellisin toimin. Toisen maalle rakennetut rakennukset puolestaan eivät tule kiinteistön ainesosiksi. Nyt kuitenkin näyttäisi siltä, että kirjaamis- ja kiinnityskelpoisen vuokraoikeuden tilanteessa myös kiinteistön omistaja A:n rakennuksen puoliosuus tulisi kuulumaan ainesosana vuokraoikeuteen, ei kiinteistöön. Hovioikeus nojautui ratkaisussaan siihen, että rakennusten oli puolisojen näkökulmasta tarkoitus kuulua erityiseen oikeuteen eikä kiinteistöön¹⁹⁴. Tämä merkitsee poikkeusta sääntöön, jonka mukaan ainesosasuhdetta koskevista asioista ei voi sopia suhteessa sivullisiin.

Kartio on kritisoinut Vaasan hovioikeuden ratkaisua ja on hakemukset hylänneen käräjäoikeuden tapaan sitä mieltä, että tällaisten päällekkäisten oikeuksien kirjaaminen aiheuttaa kirjaamisjärjestelmän epäselvyyttä. Kyseessä on hänen mukaansa lainkohdan sanamuodon ja tarkoituksen vastainen lopputulos.¹⁹⁵ Tähän näkemykseen on helppo yhtyä. Lainkohdan sanamuoto viittaa vahvasti siihen, että käyttöoikeuden tulee nimenomaan kohdistua toisen omistamaan kiinteistöön. Tämä käy ilmi myös siitä, että kirjaamisvelvollisuuden alaisen käyttöoikeuden tulee olla vapaasti siirrettävissä kolmannelle kiinteistönomistajaa kuulematta. Tämä kuvastaa selvästi sitä, että kiinteistönomistaja on muu kuin vuokramies.

Kuten aiemmin *sale and lease back* -järjestelyn kirjaamiskelpoisuutta koskevassa tapauksessa olemme huomanneet, lain sanamuodolla on suuri vaikutus sen tulkintaan, joten voidaan perustellusti kysyä, miksi tässä tapauksessa siitä poikkeaminen on sallittua ja mitä tarkoitusta tällainen poikkeaminen palvelee. Ratkaisun tarkoituksena lienee mahdollistaa maanvuokraoikeuden käyttö rakennuksineen järkevänä vakuuskohteena. Tässä kuitenkin on nähdäkseni sivuutettu muutama perustavanlaatuinen asia. Oikeuksien pääl-

¹⁹³ Kartio 2011, s. 2.

¹⁹⁴ Kartio 2011, s. 3.

¹⁹⁵ Kartio 2011, s. 3 & 4.

lekkäisyyttä ei ole pidettävä tarkoituksenmukaisena. Tästä kertoo se, että normaalisti yhtymyksen tapauksessa eli kun vuokramies ja kiinteistön omistaja ovat sama henkilö-taho, maanvuokraoikeus ikään kuin sulaa pois eikä voida enää puhua vuokramiehestä vaan ainoastaan kiinteistön omistajasta. Tätä tukee oikeustieteessä jo vuosisadan 1800-1900 vaihteessa käyty keskustelu siitä, miten vuokra- tai omistusoikeuteen vahvistetut kiinnitykset käyttäytyvät yhtymystilanteessa. Niin sanotun laajenemisvaihtoehdon mukaan laitoskiinnitykset laajenevat koskemaan maapohjaa¹⁹⁶. Majamaa, Wrede sekä Serlachius ovat nähneet laajenemisvaihtoehdon tarkoituksenmukaisena etenkin silloin, kun vuokramies lunastaa vuokra-alueen kanssa yhtenevän kiinteistön eikä tilaan kohdistu rasitteita. Yhtymyssuunnalla Majamaa ei näe olevan asian kannalta merkitystä.¹⁹⁷ Myös oikeuskäytännössä on aikoinaan ratkaistu yhtymystilanteet laajenemisvaihtoehdon mukaisesti¹⁹⁸. Lisäksi on pohdittu niin sanottua sammumisvaihtoehtoa, jolloin panttioikeus vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin rakennuksiin sammuu. Tällöin siis hallintaoikeus lakkaa olemasta kiinnityksen kohteena, kun hallintaoikeus muuttuu omistusoikeudeksi, eivätkä rakennukset kuuluessaan maanomistajalle voi yksinään olla kiinnityksen kohteena.¹⁹⁹ Lakkaamisvaihtoehtoa ei ole yleisesti hyväksytty, mutta mielestäni molemmat vaihtoehdot kuvastavat ajatusta, jonka mukaan oikeudet yhtyvät automaattisesti; ne eivät sellaisenaan enää erikseen ole olemassa.

Nähdäkseni hovioikeuden ratkaisun myötä mahdollistetaan yhtymyksen käännteinen tila, jossa oikeuksien yhtymisen sijaan ne eriytettäisiin. Kun oikeuksien ei ole tarkoituksenmukaista jäädä passiivisesti erillään olemassa oleviksi, miksi niiden aktiivisen eriyttämisen tulisi olla mahdollista? Oikeuksien päällekkäisyydestä aiheutuisi epäilemättä epäselvyyttä kiinteistön omistus- ja käyttöoikeuksien suhteen. Tätä tulisi viimeiseen asti välttää. Samoin ainesosasuhdetta koskevien tavanomaisoikeudellisten säännösten pakottavuus kärsii hovioikeuden antaman ratkaisun myötä. Koomiselta tuntuu myös ajatus, että henkilö voisi tehdä pätevän oikeustoimen itsensä kanssa. Yhdynkin Kartion näkemukseen siitä, että A:n ja B:n hakemukset vuokraoikeuden ja kiinnitysten vahvistamiseksi olisi pitänyt hylätä. Käyttöoikeuden perustaminen itselle sekä toiselle yhteisesti ei vaikuta toimivalta ratkaisulta vaan pikemminkin entistäkin enemmän hämmennystä aiheuttavalta.

¹⁹⁶ Majamaa 1978, s. 298.

¹⁹⁷ Majamaa 1978, s. 347.

¹⁹⁸ ks. KKO 1932 I 54, 1933 II 243 ja 1935 II 404.

¹⁹⁹ Majamaa 1978, s. 297.

6.7 Yhteenveto

Kuten edellä on havaittu, ei B:n rakennusta koskevan oikeuden kirjaamismahdollisuuden ole suhtauduttu kovinkaan myönteisesti. Myöskään kiinteistön omistajan itsensä kanssa tekemä maanvuokrasopimus ei näyttäydä asiaa selkeyttävänä toimenä. Kun punnitaan keskenään rakennuksen omistajan sekä ammattimaisesti toimivan luotonantajan asemia keskenään, on puollettava rakennuksen omistajan suojaamista, ja se näyttää parhaiten toteutuvan vallitsevan oikeustilan kautta. On hyväksyttävä se tosiasia, että kaikki ne omistussuhteiden järjestelyt, jotka laki sallii, eivät välttämättä ole tarkoituksenmukaisia järjestelyjä. Kyseisen omaisuuden tehokas vakuuskäyttö edellyttää, että omistussuhteet järjestetään tarkoituksenmukaisiksi, olkoonkin, että tämä ei parhaalla tavalla kunnioita järjestelyn sopimusosapuolia ja vaikuttaa jopa keinotekoiselta.

Mielestäni on lisäksi käsitettävä, että kyseessä on aivan omalaatuisensa oikeus. Se ei ole käyttöoikeus eikä myöskään minkäänlainen irrottamisoikeus vaan omistusoikeus, joka ei ole verrattavissa koko kiinteistön tai edes sen osan omistusoikeuteen. Samalla se kuitenkin vaikuttaa kiinnityskohdetta määrittelevästi. On hankala ja ehkä jopa epätarkoituksenmukaista johtaa mitään vastaavuuksia nykyisestä järjestelmästä ja sen kirjausmahdollisuuksista, joita perustettaessa on ajateltu aivan erilaisia tilanteita kuin mistä nyt on kyse. Mikäli kirjausmahdollisuus haluttaisiin, tulisi sitä varten kehittää aivan oma, erityistyyppinen lainkohtansa. Se asiantuntemuksen ja tiedon taso, joka vaadittaisiin suunnittelemaan, millainen lainkohdan sanamuodosta tulisi, ylittää allekirjoittaneen tason. Tässä tyydytäänkin toteamaan, että nykyisten kirjausmahdollisuuksien ulottaminen koskemaan toisen maalla olevaan, muuhun kuin elinkeinotoimintaan käytettävään rakennukseen ei näyttäisi nykyisen lain tarkoituksen ja tavoitteiden kannalta tarkoituksenmukaiselta.

7 RUOTSIN OIKEUS – BYGGNADER PÅ ANNANS MARK

Ruotsin oikeus suhtautuu toisen maalla olevien rakennusten vakuuskäyttöön eri tavoin kuin Suomen oikeus. Keskustelua toisen maalla olevan rakennuksen käytöstä vakuutena on käyty 1970-luvulta lähtien. JB:n säännökset kirjaamisesta ja siihen liitetystä panttausmahdollisuudesta koskevat vain kiinteistöjä ja tontinvuokraoikeutta. Siten toisen maalla olevan rakennuksen omistaja ei voi kirjauttaa eikä pantata kyseistä omaisuuttaan. Vastaavasti kuin Suomessa, Ruotsissa irtaimen esineen panttaussäännökset edellyttävät traditiota eli hallinnan siirtoa. Toisen maalla olevan rakennuksen panttaus ei siten Ruot-

sissakaan ole mahdollista ilman traditiota. Koska rakennusta itsessään harvoin voidaan liikutella ja koska kohteen käytön estyminen ei muutoinkaan ole tarkoituksenmukaista, tähän keinoon ei useinkaan turvauduta. Rakennuksen käyttö vakuuskohteena ei olekaan mahdollista muutoin kuin vakuusluovutuksella. Vakuusluovutusta ei Ruotsin oikeuskäytännössä käsitellä panttausta koskevien sääntöjen kautta vaan vakuusluovutukseen suhtaudutaan kuten tavalliseen luovutukseen ja siihen soveltuvat siten normaalit luovutusta koskevat sivullissitovuusedellytykset. Irtaimen esineen, kuten toisen maalla olevan rakennuksen, osalta tämä tarkoittaa luovutussopimusta.²⁰⁰ Tilanne vakiintui jo 1950-luvulla²⁰¹. Varsinaista lainkohtaa asiasta ei ole. Sääntö on pysynyt muuttumattomana siitä huolimatta, että juridinen kehitys on ottanut suunnan, jonka mukaan edellytetään jonkinlaista julkistamisvaikutusta.²⁰² Käytännössä luovutettaessa toisen maalla oleva rakennus vakuudeksi luovutetaan myös mahdollinen käyttöoikeus maapohjaan sen mukana. Tähän on otettu maapohjan omistajan suostumus.²⁰³

Tapauksessa NJA 1952 s 407 Ruotsin korkein oikeus siis totesi, että vakuusluovutuksensaaja saa suojaa suhteessa myyjän velkojiin pelkän luovutussopimuksen perusteella. Samoin se näki perustelluksi, että sekunduksen asemassa oleva luovutuksensaaja ei voi saada suojaa suhteessa tertiuksen asemassa olevaan vakuusluovutuksensaajaan riippumatta siitä, onko tämä toiminut vilpittömässä mielessä sekä siitä, onko hän saanut rakennuksen hallintaansa vai ei. Helander toteaa, että toisen maalla olevan rakennuksen ostaja ei koskaan voi olla varma oikeutensa pysyvyydestä²⁰⁴.

Elinkeinotoiminnassa olevan rakennuksen osalta toisena mahdollisuutena on rakennuksen käyttö vakuutena osana yritysikiinnitystä. Yrityskiinnityksellä tarkoitetaan kaupparekisteriin merkityn elinkeinonharjoittajan omistamaan elinkeinotoimintaan kuuluvan irtaimen omaisuuden kiinnittämistä sen hallintaa luovuttamatta ja sen panttaamista saamisen vakuudeksi. Jos omistaja on sellainen elinkeinonharjoittaja, joka voi saattaa toimintansa yritysikiinnityksen piiriin ja rakennus kuuluu tuohon toimintaan, tulee rakennus osaksi yritysikiinnitystä.

Oikeuskirjallisuudessa tilanne on koettu ongelmalliseksi siitä syystä, että toisen maalla olevia rakennuksia, joiden arvo on merkittävä, on huomattavan paljon. Eräänä esimerk-

²⁰⁰ Al Shakarchi 2011, s. 16; Helander 1983, s. 588; Rönnberg 2001, s. 23.

²⁰¹ ks. etenkin NJA 1952 s 407.

²⁰² Millqvist 2009, s. 133.

²⁰³ Betänkandet 2014, s. 31.

²⁰⁴ Helander 1983, s. 590.

kinä esiintyy usein Tukholman Djurgårdenissa sijaitsevat huvilat²⁰⁵. Vakuusluovutus edellyttää maapohjan omistajan myötävaikutusta ja vakuusluovutuksen oikeudellinen sivullissitovuus on monille epäilystä herättävä, mistä syystä niiden määrä on ollut alhainen.²⁰⁶ Ei siten olekaan yllättävää, että jatkuvasti on etsitty uutta keinoa toisen maalla olevan rakennuksen vakuuskäytölle. Jo 1984 eräs työryhmä ehdotti tietynlaisen rekisterin perustamista. Panttauksen kohteena olisi rekisteröity käyttöoikeus toisen maapohjaan ja tähän käyttöoikeuteen kuuluisi ainesosana tai tarpeistona rakennus. Ehdotus vastaa Suomessa nykyisin vallitsevaa järjestelmää. Ehdotus ei kuitenkaan johtanut lainsäädäntötoimiin. Asia otettiin uudestaan esille 2000-luvun alussa, kun kiinteistöalan asiantuntija Mats Rönnergiltä pyydettiin lausuntoa siitä, onko kyseinen tarve vielä olemassa ja tulisiko lakia muuttaa. Sekä paikallinen Pankkiyhdistys että Maankäyttäjien keskusliitto totesivat tarpeen olemassaolon. 4.10.2013 eräs eduskunnan jäsen jätti hallitukselle ehdotuksen (Motion 2013/14:C407) koskien asian uudelleen selvittämistä ja mahdollisen julkisen rekisterin luomista toisen maalla olevan rakennuksen panttaamisen mahdollistamiseksi. Ehdotus käsiteltiin 26. maaliskuuta 2014 siviilivaliokunnassa yhdessä muiden kiinteistöasioiden kanssa. Valiokunta oli ehdotusta vastaan ja nojautui aikaisempiin asian osalta hallituksessa ja lakivaliokunnassa vuosina 2002 ja 1997 tehtyihin päätöksiin. Näissä on vedottu muun muassa oletettavaan yksityisten kiinteistönmuodostamisen kasvuun viranomaistoimenpiteiden sijasta sekä rekisterin tulevan käytön ja sen kustannusten ennakoimisen mahdottomuuteen. Joka tapauksessa kustannukset tulisivat käyttäjien kannettaviksi. Lisäksi rekisterin perustaminen edellyttäisi luotonantajänäkökulmasta käyttöoikeuden määräaikaaisuutta sekä sen edelleen siirrettävyyttä. Ilmeisesti vain harva niistä monista käyttöoikeuksista, jotka on tehty kirjallisesti, sisältävät kyseiset ehdot. Siten niiden tapausten määrä, joissa rekisteröinnillä voitaisiin todeta saavutettavan vahvempi suoja kuin vakuusluovutuksen kautta, on rajallinen.²⁰⁷

8 SAKSAN OIKEUS – GEBÄUDE AUF FREMDEN GRUND UND BODEN

Maanvuokraoikeutta koskevassa jaksossa on perehdytty erityisesti *Erbbaurechtiin*, jonka nojalla henkilöllä on oikeus rakentaa tai pitää rakennusta tietyllä toiselle kuuluvalla maapohjalla. Tämä on yksi niistä harvoista tilanteista, joissa rakennus kuuluu sen rakentaneelle. Sen sijaan ”tavallisen” maanvuokrasopimuksen (*Miet-/Pachtrecht*) nojalla ra-

²⁰⁵ ks. esim. Helander 1983, s. 589; Victorin & Sundell 1996, s. 19.

²⁰⁶ Helander 1983, s. 589.

²⁰⁷ Betänkandet 2014, s. 31.

kennuksen rakentanut ei yleensä omista rakennusta. Jotta vuokramiehen rakentamasta rakennuksesta ei tulisi kiinteistön ainesosa, edellytetään, että on sovittu rakennuksen poisviemisestä vuokrasuhteen loppuessa. Tämä sen takia, että vain tilapäisesti jonkin maapohjaan kohdistuvan käyttöoikeuden nojalla kiinteistölle tuodut rakennukset säilyttävät itsenäisen luonteensa silloinkin, kun ne liitetään kiinteästi maapohjaan (BGB § 95). Tilapäisyys arvioidaan sen mukaan, mikä rakentajan tarkoitus kiinteistöön liittämishetkellä on. Tilapäisyyttä saattaa ilmentää esimerkiksi vuokraoikeuden määräaikaisuus. Rakennuksen kuuluminen tai vastaavasti kuulumattomuus kiinteistöön ainesosasuhteen perusteella tapahtuu siis maanvuokrasopimuksen tutkailun perusteella. Mikäli vuokranantajalla on oikeus lunastaa rakennus vuokrasuhteen loppuessa, ei kyseessä ole itsenäinen esine, joka voisi kuulua vuokramiehelle.²⁰⁸

Saksan oikeus, vastaavasti kuin Itävallan ja Sveitsin oikeuskin, näyttää rakentuvan roomalaisen oikeuden *superficies solo cedit*-säännölle, jonka mukaan rakennusta ei voida erottaa tontista vaan se tulee kuulumaan tontin omistajalle muodostaen yhdessä sen kanssa kokonaisuuden. Kiinteistönomistajan omistusoikeus ulottuu Saksan oikeuden mukaan myös kiinteistölle rakennettavaan rakennukseen.²⁰⁹

Koska voidaan pitää lähtökohtana sitä, että maapohjan omistaja tulee myös omistamaan sille rakennetun rakennuksen, tarkoittaa tämä pariskunta A ja B:n tapauksessa sitä, että B ei tulisi omistamaan rakennusta, vaikka hän olisikin osallistunut sen rahoitukseen esimerkiksi lainan yhteisvelallisenä, ja vaikka tarkoituksena olisi ollut rakentaa kohde yhteiseen käyttöön. A tulee omistamaan maapohjan lisäksi rakennuksen. Siten ongelman ratkaisuna olisi Saksassakin maapohjan osan luovutus B:lle. Syy tosin on eri. Kohteen käyttö vakuutena ei edellytä tätä, sillä kiinteistöpanntioikeus ulottuu joka tapauksessa myös B:n puolikkaaseen, mutta se vahvistaa B:n asemaa osapuolten välisessä suhteessa. Muutoin pahimmassa tapauksessa erotilanteessa A asuu asunnossa B:n maksaessa siihen kohdistuvaa velkaa pois.

BGB:n § 929 sekä § 930 toteavat miten vakuusluovutuksiin suhtaudutaan Saksassa. On huomattava, että saksalainen oikeus käsittelee toisen maalla olevia rakennuksia aina irtaimina esineinä silloin, kun ne eivät tule kiinteistön ainesosiksi. Normaalisti irtaimen esineen luovutuksessa edellytetään traditiota, kuten meilläkin. Tähän on kuitenkin tiet-

²⁰⁸ Smartsteuer: Scheinbestandteile.

²⁰⁹ Kartio 1974, s. 89.

tyjä poikkeuksia. Mikäli esineen on tarkoitus jäädä omistajan (myyjän) hallintaan, korvaa tradition sopimus siitä, että ostaja-luotonantajalla on esineeseen välillinen (*mittelbarer Besitz*) omistus, kun taas myyjä-luotonsaajan omistus on välitöntä (*unmittelbarer Besitz*). Järjestelyä kutsutaan § 930 otsikon mukaisesti nimellä *Besitzkonstitut*. Luotonantajan pakkotäytäntöönpanotilanteessa esine ei tule realisoiduksi tämän veloista. Päinvastainen tilanne voi tulla kyseeseen vain, jos ostajan ei ole sovittu jäävän välittömäksi omistajaksi tai jos tämä on antanut kohteen luotonantajalle väliaikaisesti esimerkiksi korjausta varten. Kuitenkin, vakuuden antajan eli ostajan maksukyvyttömyysmenettelyssä luotonantajalla on oikeus erottaa esine siitä omaisuusmassasta, joka käytetään velallisen velkojen maksuun.²¹⁰

Edellä mainitusta voidaan päätellä, että sellaisia toisen maalla olevia rakennuksia, jotka säilyttävät itsenäisen luonteensa ja jotka eivät siten tule kiinteistön oikeudelliseen piiriin, voidaan käyttää vakuutena Saksankin oikeuden mukaan ainoastaan vakuusluovutuksen kautta. Tilanne on siten samanlainen kuin Ruotsissa. Vastaavasti kuin Ruotsissa, järjestelyn sivullissitovuus syntyy jo pelkän sopimuksen kautta eikä mitään erityistä julkistamistoimea tarvita.

9 KANSAINVÄLINEN OIKEUS

Vielä on syytä lyhyesti esittää kansainvälisen oikeuden linjoja etenkin kiinteistöpantti-oikeuden osalta. Näkökulma on EU-oikeudellinen. Esineoikeutta pidetään hyvin kansallisille traditioille perustuvana oikeudenalana. Vaikka EU-oikeuden ala on merkittävästi laajentunut ja laajenee edelleen, kiinteistöoikeus ei suoranaisesti kuulu niihin oikeudenaloihin, joita pyritään yhdenmukaistamaan unionissa²¹¹. EU-oikeuden positiivinen integraatio, jolla tarkoitetaan kansallisen oikeuden harmonisoimista, ei ulotu kiinteistöoikeudellisiin kysymyksiin. Kuitenkin kiinteistöoikeus koskettaa useita alueita, jotka ovat jäsenvaltioille yhteisiä. EU:n taloudellisten perusvapauksien ja muiden EU-normien heijastusvaikutuksia kansalliseen sääntelyyn voidaan kuvata negatiiviseksi integraatioksi.²¹² Sisämarkkinoiden toteutuminen edellyttää tietynlaista yhteneväisyyttä jäsenvaltioilta. EU:n lainsäädäntö- ja muu toimivalta voi kattaa kiinteistöoikeuden alan kysymyksiä siinä määrin, missä EY:n perustamissopimuksen tavoitteet, toiminnat ja oikeusperustat sen sallivat eikä sillä puututa kiinteistöoikeuden ydinsisältöön. Muun muassa

²¹⁰ Gottwald 2007, s. 6.

²¹¹ van Erp & Akkermans 2010, s. 173; Jensen 2008, s. 235.

²¹² Rosas 2008, s. 289.

rajat ylittävän vakuuskäytön helpottamiseksi on ollut vireillä erinäisiä hankkeita. Irtaimen osalta mainittakoon YK:n kansainvälisen kauppaoikeuden toimikunnan UNCITRAL:in selvitys irtaimen vakuusoikeuksia koskevan sääntelyn kansainvälisestä yhtenäistämisestä, joka tosin keskeytettiin 1980-luvun alussa oikeusjärjestysten liiallisten käsitteellisten ja aineellisoikeudellisten erojen vuoksi. Hanke herätettiin uudestaan henkiin 2000-luvulla ja aikaansaannos oli opas irtaimista esinevakuuksista.²¹³

Vuonna 2004 tehty selvitys paljasti, että rajat ylittäviä kiinteistönkauppoja tehdään harvoin. Euroopan Komissio päätteli tästä, että on olemassa tekijöitä, jotka estävät omaisuuden hankinnan ulkomailta siitä huolimatta, että ihmisten, palveluiden ja pääomien vapaan liikkuvuuden periaatteen pitäisi tämä mahdollistaa. Lähdettiin kehittämään jo 1960-luvulla herännyttä ajatusta EU:n yhteisestä kiinnityspanttioikeudesta, jonka vaikutus olisi kaikissa jäsenvaltioissa sama ja joka joustavasti mahdollistaisi rahoituksen ja siten transaktiot kiinteistöoikeuden alalla (*Euro-mortgage*, *Eurohypothek*). Näin saavutettaisiin yhtenäiset EU:n kiinnelainamarkkinat. Niin sanotussa vihreässä kirjassa vuodelta 2007 arvioidaan komission toimenpiteiden tarpeellisuutta EU:n asuntoluottomarkkinoilla. Komissio käynnisti tutkimuksen kiinnelainamarkkinoiden toiminnasta ja yhdentymisen asteesta. Tarkastelun päätelmät ja ehdotus toimenpidepaketiksi asuntovakuudellisten luottojen markkinoiden toimivuuden ja kilpailukyvyn parantamiseksi EU:ssa esitettiin niin sanotussa valkoisessa kirjassa EU:n kiinnelainamarkkinoiden yhdentymisestä. Loppupäätelmissä todetaan kuitenkin lähinnä vain lisätutkimusten tarpeellisuus ja harkitaan erilaisten asiantuntijaryhmän perustamista. Komission onkin todettu muuttaneen mielensä kirjojen välissä ja tätä on perusteltu muun muassa finanssikriisillä²¹⁴. Toistaiseksi yhdenmukaista eurokiinnelainajärjestelmää ei siis ole.

Edistystä on yritetty saada aikaan lainsäädännön lisäksi myös tekniikan alalla. Etenkin omaisuuden vapaan liikkuvuuden periaate vaikutti aikoinaan olennaisesti pyrkimyksiin saada yksi yhteinen kiinteistörekisteri. Vuonna 2004-2006 asiaa edisti etenkin EULIS, European Land Information Service. Siinä toimivat yhteistyössä kahdeksan jäsenvaltion – muun muassa Suomen – kiinteistörekisteriviranomaiset sekä Lundin teknillinen korkeakoulu. Tarkoituksena oli saada aikaiseksi rajat ylittävä rekisteri.²¹⁵ Vaikeuksia kohdattiin etenkin kielen suhteen. Työstämätöntä rekisteriä ei voitaisi yksinkertaisesti siir-

²¹³ Tammi-Salminen 2012, s. 365 - 366.

²¹⁴ van Erp & Akkermans 2010, s. 181.

²¹⁵ Jensen 2010, s. 235 - 236.

tää muiden maiden nähtäväksi, sillä harva kääntämätön rekisteri tuottaisi hyötyä toiselle jäsenmaalle. Rekisteri on nykyään olemassa, joskin palveluun täysin liittyneitä maita on tällä hetkellä vain kuusi. EULIS itse perustelee rekisterin perustamista sillä, että se edistää EU:n periaatteiden läpinäkyvyyttä. Palvelu on tarkoitettu kiinteistöasioiden kanssa toimiville asiantuntijoille, kuten pankeille ja juristeille. Palvelun käyttö edellyttää käyttäjätunnuksia, jotka saa Maanmittauslaitokselta.²¹⁶

Vaikka EU:n toiminnasta tehdyn sopimuksen 345 artikla sisältää maininnan siitä, että perussopimuksilla ei puututa jäsenvaltioiden omistusoikeusjärjestelmiin, ei tämä ole osoittautunut esteeksi sille, että ollaan yhä enenevässä määrin kehittämässä yhtenäistä eurooppalaista esineoikeutta. Myös Euroopan yhteisöjen tuomioistuin on tapauksissaan ottanut vahvastikin kantaa esineoikeudellisiin asioihin sikäli kun ne vaikuttavat sisämarkkinoihin²¹⁷.

Se, voisiko EU pätevästi antaa yleisesti esine- ja omistusoikeudellista lainsäädäntöä, on jo hankalampi kysymys. Van Erp ja Akkermans näkevät todennäköisimpänä mahdollisuutena vetoamisen SEUT:in 114 artiklaan, jonka mukaan EU:n lainsäätäjällä on valta ”toteuttaa [...] sisämarkkinoiden toteuttamista ja toimintaa koskevat toimenpiteet jäsenvaltioiden lakien, asetusten ja hallinnollisten määräysten lähentämiseksi”²¹⁸. Tuomioistuin on tulkinnut tämän määräyksen soveltamisalaa laajasti²¹⁹. Toisaalta on olemassa myös ratkaisu, jossa tuomioistuin totesi, että EU:n lainsäätäjä oli antanut säädöksen, jota ei voitu hyväksyä EU:n tasolla. Tapauksessa Saksa vaati yhteisöjen tuomioistuinta kumoamaan tupakkatuotteiden mainontaa ja niiden hyväksi tapahtuvaa sponsorointia koskevien jäsenvaltion lakien, asetusten ja hallinnollisten määräysten lähentämisestä annetun direktiivin. Direktiiviä oli perusteltu sillä, että tupakkatuotteiden mainostamista koskevat lait vaihtelivat niin paljon eri jäsenvaltioiden kesken, että tämä muodosti esteen vapaalle liikkuvuudelle ja kilpailulle²²⁰. Kanne johti direktiivin kumoamiseen. Artiklan soveltuminen erinäisiin oikeudenaloihin on siten epävarma ja voidaan van Erpin ja Akkermansin tapaan puhua testistä, jonka tulee erikseen aktualisoitua nimenomaan

²¹⁶ EULIS, The EULIS service.

²¹⁷ ks. esim. asia 69/88 *H. Krantz GmbH & Co v. Ontvanger der Directe Belastingen ja Koenigreich der Nederlande*, asia C-350/03 *Schulte v. Deutsche Bausparkasse Badenia*, asia C-117/06 *Möllendorf v. Möllendorf-Niehuus*.

²¹⁸ van Erp & Akkermans 2010, s. 186.

²¹⁹ ks. esim. asia C-350/92 *Kingdom of Spain v Council of the European Union*, jossa Espanjan nostama kanne hylättiin.

²²⁰ Chalmers ym. 2010, s. 687.

esine- ja omaisuuskysymyksen osalta²²¹. Ennen kuin jokin kansallinen tätä oikeudenalaa koskeva laki tulee yhteisöjen tuomioistuimen ratkaistavaksi, on vaikea tehdä mitään johtopäätöksiä.

10 JOHTOPÄÄTÖKSET

Rakennus on epäilemättä erikoislaatuinen esine. Rakennukseen kuuluva oikeus luetaan osaksi kiinteää omaisuutta, jos rakennus kuuluu maapohjan omistajalle ja irtaimen omaisuuteen, jos se ei kuulu maanomistajalle. Tämän pyrki jo Kartio todistamaan väitöskirjassaan vuonna 1974. Ollessaan irtain esine se kuitenkin eroaa varsinaisista irtaimista esineistä siinä, ettei rakennus ”kulje mukana” eikä ”siirry kädestä käteen”, kuten Majamaa asian ilmaisee²²².

Maanvuokraoikeuden nojalla rakennuksen omistavan henkilön asema on oikeusjärjestyksemme mukaan vahvasti suojattu. MK 14:2:n mukaan kirjaamisvelvollisuuden piiriin kuuluvat oikeudet ovat verrattavissa esineoikeudellisen suojan kannalta katsottuna omistusoikeuteen. Siten ne on myös selvästi asetettu parempaan asemaan suhteessa kirjaamiskelpoisiin sekä kirjaamiskelvottomiin oikeuksiin nähden. Tämä ilmenee esimerkiksi siten, että muut erityisen oikeuden haltijat eivät voi saada saantosuojaa erityisen oikeuden oikeaa haltijaa kohtaan MK 14:7.3:n perusteella.

Tavanomaisesti vuokramiehen talon osalta rakennuksen suhde kiinteistöön (maapohjaan) ja sen omistamiseen ei ole ongelma. Normaalitapauksessa vuokramies rakentaa talon omaan lukuunsa, jolloin rakennus tulee maanvuokraoikeuden, mutta ei kiinteistön ainesosaksi. Kiinteistö ainesosineen ja vuokraoikeus ainesosineen muodostavat itsenäiset sekä oikeuksien että oikeustoimien kohteet. Kiinteistön panttaus, luovutus, muu oikeustoimi tai ulosmittaus ei kohdistu sivulliselle eli tässä tapauksessa vuokramiehelle kuuluvaan rakennukseen. Vuokramiehellä on rakennukseensa alkuperäinen saanto, eikä ainesosasuhdetta maapohjan ja rakennuksen välille synny edes vuokrasopimuksen laka- tessa ennaikaisesti.

Tilanne ei kuitenkaan maanvuokraoikeudenkaan osalta ole täysin ongelmaton. Nimittäin maanvuokraoikeuteen liittyy tietty ongelma silloin, kun maanomistaja myy vuokramiehelle vuokra-alueella jo sijaitsevan, *asuinkäyttöön* tarkoitettun rakennuksen. Tällaisen

²²¹ van Erp & Akkermans 2010, s. 186.

²²² Majamaa 1978, s. 189 - 190.

kiinteistöön kuuluvan rakennuksen ostaneen henkilön asema on heikko. Maanomistajalla on normaalisti rakennuksen alkuperäinen saanto, rakennus on tullut kiinteistön ainesosaksi, ja sen katsotaan kuuluvan luovutussopimuksesta huolimatta kiinteistöön sen ainesosana, kunnes irrottaminen tai sitä vastaava kirjaus on tehty. Ennen rakennuksen purkamista tai siirtämistä pois kiinteistön alueelta ostajalla on vain irrottamisoikeus, jonka suoja on useimpia muita erityisiä oikeuksia heikompi. Useimmiten kyseisessä tilanteessa kuitenkin tarkoituksena on jättää rakennus paikoilleen ja käyttää sitä entiseen tapaan eli poissiirtäminen tai purkaminen ei ole varteen otettava mahdollisuus. Maanvuokraoikeuden haltijan *asuin*rakennukseen kohdistuvan oikeuden kirjaaminen ei puolestaan ole mahdollista. Suhteessa kiinteistön luovutuksensaajaan suoja määräytyy MK 3:8:n eli luovutuksensaajan tietoisuuden mukaan. Tästä syystä on erityisen tärkeää, että maanvuokraoikeuden haltija hakee oikeutensa kirjaamista, jotta sivullinen ymmärtää kyseenalaistaa rakennuksen omistusoikeuden ja siten estyy saamasta vilpittömän mielen suojaa.

Toisena rakennuksen omistajan puutteena voidaan mainita rakennusta koskevan oikeuden kirjaamisen etusija suhteessa itse käyttöoikeutta koskevan oikeuden kirjaamisen etusijaan. Mikäli nämä poikkeavat toisistaan merkittävästi, voi maanvuokraoikeuden haltija kiinteistön omistajan pakkotäytäntöönpanotilanteessa menettää oikeutensa pysyttää rakennuksensa paikoillaan. Rakennuksen omistus ja oikeus sen paikoillaan pysyttämiseen on tarkoituksenmukaisinta kytkeä toisiinsa, sillä yksi ilman toista ei ole mitään. Rakennuksen omistajan suojaamattomuudesta ei kuitenkaan voida syyttää lainsäädäntöä. Se nimittäin sallii etusijajärjestyksen muuttamisen siten, että maanvuokraoikeus kirjataan heti rakennusta koskevaa sekä muita ainoastaan parhaalle etusijalle kirjattavia oikeuksia huonommalle sijalle. Käytännössä tietysti tämä useimmiten on hankalaa, sillä muiden erityisten oikeuksien sekä panttivelkojen suostumusten saaminen saattaa olla mahdotonta. Siten voisi olla perusteltua, että lainsäädäntö nykyisen sallimisen sijaan nimenomaan vaatisi, että käyttöoikeus kirjattaisiin heti rakennusta koskevan oikeuden jälkeiselle sijalle. Lainsäädännön tarkoituksenaan on selvästi vahvasti suojata maanvuokraoikeuden haltijaa. Koska rakennusta koskevan oikeuden kirjaaminen on kuitenkin mahdollista vain elinkeinotoiminnan yhteydessä, johtaisi lainsäädännön muutos sallivasta vaativaksi näiden tapausten selvästi parempaan suojaan kiinteistön pakkotäytäntöönpanossa suhteessa kuluttajamaanvuokralaiseen, jonka oikeuden pysyvyys jää

riippumaan oikeuden etusijajärjestyksestä. Tämä puolestaan olisi vastoin oikeusjärjestyksen periaatetta heikomman osapuolen eli kuluttajan suojaamisesta.

Kun kiinteistöllä oleva esine kuuluu muulle kuin kiinteistön omistajalle, voidaan kirjausten avulla vahvistaa irtaimen esineen myyjän tai luotonantajan vakuusoikeutta. Oikeuden kirjaus toteuttaa kiinteistöoikeudessa vallitsevaa julkisuuden vaatimusta, jolla puolestaan on merkittävä sija kiinteistöön kohdistuvassa kollisionratkaisussa. Sivullisten eli pääesineen omistajan velkojien ja myöhemmän luovutuksensaajan on tällöin helppo muodostaa oikea kuva kiinteistön kattavuudesta sekä siihen kohdistuvista oikeuksista. Kiinteistön ulottuvuuden määrittäminen on tärkeää, jotta mahdollisessa kiinteistön realisaatiovaiheessa rajanveto kiinteistökiinnityksen, käyttöoikeuskiinnityksen ja yrityskiinnityksen kohteiden välillä voidaan tehdä yksiselitteisesti.

MK 14:4.1,1:n mukainen kirjaus on omalaatuinen sen vuoksi, että muista erityisistä oikeuksista poiketen oikeuden kohteena on irtain esine, ei varsinaisesti kiinteistö. Lainkohdan soveltumista rakennuksiin rajoittaa rakennuksen erityinen luonne esineenä ja tapa sijoittaa rakennus kiinteistölle pysyvästi aksession edellytykset täyttäen, jolloin omistuksenpidätys- tai takaisinottoehto menettää merkityksensä. Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin esineen luovuttaneen sekä esineen vuokralle antaneen onkin syytä varmistua siitä, ettei näin pääse tapahtumaan. Ylipäänsä voidaan todeta, että lainkohta soveltuu parhaiten tavanomaisiin irtaimiin esineisiin, ei niinkään rakennuksiin.

Puolison maalla olevan rakennuksen käyttö vakuuskohteena lienee ikuisuusongelma. Asiaan on pyritty ottamaan kantaa eri näkökulmista ja ehdotuksia tilanteen parantamiseksi on ollut lukuisia. Silti yksikään näistä ei näytä vakuuttavan alan asiantuntijoita. Viimeisin ehdotus, maanvuokraoikeuden perustaminen kiinteistönomistajalle itselleen sekä tämän puolisolle, näyttäisi tulleen ainakin jollakin tasolla hyväksytyksi oikeus- ja kirjaamiskäytännössä. Jotta tämä kanta voitaisiin vahvistaa virallisesti, edellytetään nähdäkseni kuitenkin enemmän kuin yksi tapaus, joka sekin päättyi hovioikeustasoon. Korkeimman oikeuden kanta nimenomaan tilanteeseen, jossa kiinteistön yksin omistava henkilö vuokraa kiinteistön itselleen sekä toiselle yhteisen rakennuksen rakentamista varten, olisi välttämättä tarpeen. Liian pitkälle meneviä johtopäätöksiä ei nähdäkseni pelkästään tapauksesta KKO 2005:13 voida tehdä.

Vertailussa Ruotsin ja Saksan oikeuteen voidaan todeta, että Suomi vaikuttaa monessa suhteessa kehittymättömältä ja joustamattomalta. Tämä tulee esiin esimerkiksi kielteisenä suhtautumisena vakuusluovutuksiin, joille ulkomailla annetaan sivullisia sitova merkitys jo pelkän sopimuksen kautta. Lähempi järjestelmän tarkastelu kuitenkin osoittaa sen, ettei tällaisten oikeustoimien salliminen välttämättä johtaisi positiiviseen lopputulokseen, kun huomioidaan järjestelmän taustalla vaikuttavat periaatteet. Ruotsissakaan vakuusluovutus ei sitä paitsi näytä tyydyttävän osapuolia, sillä tilannetta pyritään jatkuvasti parantamaan muun muassa lainsäädäntöaloittein. Nähdäkseni tilanteen, jossa toisen maalla olevaa rakennusta halutaan käyttää vakuuskohteena, mahdollistamisen tulee tapahtua nimenomaan kirjaamisjärjestelmän kehittämisellä lainsäädännön taustaperiaatteet huomioiden; ei hyväksymällä uudenlaisia oikeustoimia, jotka taistelevat järjestelmässämme omaksuttuja periaatteita vastaan. Tämä on osoittautunut erityisen hankalaksi tehtäväksi, josta ei tule luopua. Suomen tapa kehittää kirjaamisjärjestelmäänsä on kunnioitettava ja siihen on viitattu muun muassa Ruotsissa, kun on haettu ratkaisuvaihtoehtoja toisen maalla olevien rakennusten ongelmatilanteisiin²²³.

Tutkielmassa esitetyt kolme tilannetta ovat keskenään hyvin erilaisia. Voidaankin yleisesti havaita, että erityiset oikeudet eivät maakaaren systematiikassa muodosta ehyttä kokonaisuutta. Niillä on toisistaan poikkeavat luonteet, ja niitä käytetään eri tarkoituksiin. Siksi niiden osalta vaaditaankin erityistä tarkkuutta arvioitaessa tietyn erityisen oikeuden sivullissitovuutta ja sen edellytyksiä, kirjaamismahdollisuutta ja sen edellytyksiä sekä mahdollisen kirjauksen oikeusvaikutuksia.

²²³ Motion till riksdagen 2013/14:C407, s. 2.